

**PROIECT NR. 16/2017**

**ELABORARE P.U.Z. ZONA H5  
- LOCUINȚE P÷P+1e**

comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna, zona H5

**DOCUMENTAȚIE PENTRU SOLICITARE AVIZ DE MEDIU**

**Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI CUMPĂNA**

**proiectant : b.i.a. nr. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA**  
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de  
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,

2017

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

---

## A.DATE GENERALE

Pentru elaborare: „ELABORARE P.U.Z. ZONA H5 – LOCUINȚE P÷P+1e

Amplasament : comuna Cumpăna, satul Cumpăna, zona H5

Suprafață teren PUZ: 2.009,25mp

Proprietar teren: Consiliul Local Cumpăna

Beneficiar proiect: Primăria Cumpăna

Elaborator: b.i.a. nr. 046- arh. Abdișa Abdișa

Data elaborării: trim. III 2017

Certificat de urbanism: nr. 295 / 22.06.2017

## ***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 37/N/2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996
- 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

*Notă: Cadrul legislativ și normativ menționat reprezintă formularea inițială și toate modificările și completările ulterioare.*

## **B.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI**

Se solicită prin C.U. nr. 295/22.06.2017 lotizarea unui teren ce a făcut obiectul unui PUZ anterior

(pr.26/2008), cu suprafața de 2009,25mp, alcătuit din:

- lotul 9 = 1205,05mp
- lotul 10 = 804,20mp

Prin PUZ se propune reparcelarea acestor două loturi în 10 parcele destinate construirii unor locuințe parter.

Terenul este proprietate privată a Comunei Cumpăna.

## **C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE**

### ***Etape de dezvoltare***

#### **• Date privind evoluția zonei**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ – face parte din teritoriul intravilan al comunei Cumpăna, într-o zonă destinată locuințelor.

În partea de nord – vest a parcelării inițiale (pr. 26/2008) există deja construite locuințe parter.

#### **• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Terenul PUZ se află în zonă destinată locuințelor, cu proiecte în faza PUZ de parcelare, zona H2, H3, H4, H5. Sunt în curs de realizare proiecte în fază PUZ cu destinația de locuințe și în alte terenuri situate spre est de terenul din acest PUZ, ceea ce relevă tendința de extindere spre est a vetrei satului.

În partea de sud și sud/vest a terenului studiat se află un fir de vale care constituie o ramificație a colectorului pluvial al părții de est a satului, care se continuă cu Valea Cumpenei, traversează localitatea Lazu și are ca emisar Canalul Dunăre Marea Neagră la est de traseul șoselei DN 39.

#### **•Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare este constituit în primul rând din disponibilitățile de teren din această parte a localității.

#### **• Poziția zonei față de intravilanul localităților**

Suprafața studiată în PUZ se află amplasată în teritoriul intravilan al localității Cumpăna.

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

Terenul studiat este situat în zonă în curs de constituire; zona cu locuințe a orașului se extinde spre est.

În ceea ce privește echiparea edilitară spațiile existente utilizează racordurile la utilități ale localității (alimentare cu apă și cu energie electrică, canalizare menajeră); În mod similar are loc și accesul la instituțiile de interes general.

Accesul auto și pietonal se face pe străzile propuse în PUZ anterior, care se racordează la rețeaua stradală a localității prin str. Sălciilor.

**Suprafață teren zona PUZ:**

◆ terenul care face obiectul PUZ are suprafața de 2009,25mp – conform acte și conform măsurători, alcătuită din 2 loturi rezultate din parcelarea anterioară:

- lotul 9 (care corespunde cu parcela cu nr. cadastral 108340) = 1205,05mp

- lotul 10 (care corespunde cu parcela cu nr. Cadastral 106835) = 804,20mp

- suprafața construită existentă = 0,00 mp

- suprafața construită desfășurată existentă = 0,00 mp

◆ Dimensiuni teren:

-latura estică: 38,95m

-latura de sud: 36,37m

-latura de nord: 55,50m

-latura de vest: 18,54m

**Construcții hidrotehnice**

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

**-debite și rețele de distribuție apă potabilă:**

– alimentarea cu apă - terenul studiat nefiind construit nu există consumatori de apă și ca urmare nici nu există rețea de apă.

– canalizarea – terenul studiat nefiind construit nu există consumatori de apă și ca urmare nici generatori de apă uzată menajeră; pe zona respectivă nu există rețea de canalizare.

Pe acest teren nu există amenajări hidrotehnice.

**Activități desfășurate**

În terenul studiat se vor amplasa locuințe parter în fiecare din cele 10 loturi rezultate.

**Managementul deșeurilor**

În prezent pe amplasamentul studiat nu există nici o construcție, ca urmare nu există niciun generator de deșeuri menajere sau de altă natură.

**D. DISFUNCȚIONALITĂȚI**

**• accesul auto, drumurile interioare**

- Terenul care face obiectul studiului este teren intravilan – care are posibilități de acces auto și pietonal din străzile propuse în PUZ anterior. Prin aceste străzi se face legătura cu str. Sălciilor și de aici cu trama stradală a localității și cu rețeaua rutieră teritorială.
- în zona studiată nu există circulație feroviară
- în zona studiată nu există circulație navală
- în zona studiată nu există circulație aeriană

#### • **rețelele de utilități**

Terenul ce face obiectul PUZ nu are racorduri la rețelele de utilități neexistând consumatori.

#### • **principalele caracteristici ale zonei studiate:**

##### - **principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

- terenul studiat este înregistrată cadastral la categoria curți-construcții:
- lotul 9 (care corespunde cu parcela cu nr. cadastral 108340) = 1205,05mp
- lotul 10 (care corespunde cu parcela cu nr. Cadastral 106835) = 804,20mp

##### - **relaționări între funcțiuni:**

- utilizarea actuală a terenului studiat – ca teren neconstruit, fără nici o utilizare – nu duce la relaționări funcționale cu alte zone învecinate.

##### - **gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

În terenul studiat nu există nici o construcție.

◆ POT existent: = 0%

◆ CUT existent: = 0,00

Prin PUZ anterior s-au aprobat următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,9

Regim de înălțime maxim: P+2

- **aspecte calitative ale fondului construit:** terenul studiat este neconstruit.

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

Lotul studiat nu are folosință funcțională și nu necesită asigurarea cu servicii.

- **asigurarea cu spații verzi:** pe terenul studiat nu există amenajări pentru spații verzi.

##### - **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 în zonă este plat, cu o pantă generală de sub 1% spre sud. Cota medie este de +44m.

În partea de sud și de sud/vest se află un fir de vale (derea) care constituie colector pluvial pentru partea de est a vetrei satului, cu continuare prin teritoriul comunei Agiea și traversarea vetrei satului Lazu până la deversarea în canalul navigabil.

Acest fir de vale se află cu cca 2 m sub cota platformei care face obiectul PUZ.

#### **- principalele disfuncționalități:**

La modul de utilizare actuală a terenului – teren neconstruit – nu există disfuncționalități generate de acest teren și nici de activitățile din terenurile învecinate.

Firul de vale de la sud și sud/vest poate constitui oricând un risc, mai ales la situații de excepție.

#### **- 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 lotizare și stabilirea condițiilor de construibilitate are suprafața de 2009,25mp și este plat ; terenul în zonă are o pantă generală de sub 1% spre sud.

Terenul are o formă relativ patrulateră, cu dimensiunile:

- latura estică: 38,95m
- latura de sud: 36,37m
- latura de nord: 55,50m
- latura de vest: 18,54m

- rețeaua hidrografică: pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu există cursuri de apă; în partea de sud și de sud/vest se află un fir de vale care constituie colectorul pluvial a părții de est a vetrei satului.

- clima: climatul zonei de amplasament se înscrie în cel al Dobrogei de est caracterizat prin continentalism, cu oscilații diurne și anuale mari ale temperaturii aerului, cantități de precipitații reduse. Vecinătatea mării influențează asupra circulației maselor de aer.

- temperatura medie anuală: +11,2°C
- temperatura minimă: -26,5°C
- temperatura maximă: + 37,5°C
- temperatura medie în luna ianuarie: -3°C
- temperatura medie in luna iulie : +23°C
- adâncimea maximă de îngheț: 0,9m
- precipitații medii multianuale: 347,8mm/mp
- vânturile dominante bat din direcțiile NE - E - SV
- 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 +44m, cu panta generală de sub 1% spre sud, și nu necesită sistematizare verticală.

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

◆ După normativ P 100 / 92, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- zona seismică „E”
- coeficient de seismicitate  $k_s = 0,12$
- perioada de colț  $T_c = 0,7 \text{ sec}$

◆ Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogean, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri – prafuri argiloase loessoide și argile profoase loessoide. Sub aceasta urmează complexul argilos- argilă prăfoasă+argilă roșcată.

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

### ***Probleme de mediu***

Funcțiunea propusă pe acest amplasament – de locuire - 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 partea de sud și de sud/vest se află un fir de vale care constituie colectorul pluvial a părții de est a vetrei satului.

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.

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. Cel mai apropiat obiectiv specificat în OMS nr. 119 / 2014 este un cimitir, situat la peste 115m spre nord.

## **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,
- respectarea condițiilor din Certificatul de Urbanism

### ***Lucrări propuse***

#### **Modernizarea circulației:**

◆ Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin străzile propuse prin PUZ anterior, care la rândul lor se leagă de str. Sălciilor, și de aici cu restul rețelei stradale a localității și cu circulația rutieră teritorială.

◆ Accesul pietonal se face din trotuarul aferent străzilor propuse.

- ◆ Terenul este plat, și nu necesită sistematizare verticală.
- ◆ Propunerile din PUZ nu duc la modificări în ceea ce privește circulația rutieră și pietonală a zonei.

### **Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### Principalele propuneri urbanistice în cadrul PUZ

---

- Organizarea arhitectural –urbanistică rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din preluarea unor elemente de organizare urbanistică a zonei din PUZ anterior, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

Nr. lot	Suprafață lot-mp
1	201,05
2	200,55
3	200,85
4	200,30
5	201,65
6	200,60
7	201,05
8	200,55
9	201,85
10	200,80

- În fiecare lot rezultat din lotizare, cu suprafața de cca 200mp, se propune câte o locuință parter cu suprafața de 55,50mp (6m x 9,25m).
- Regimul de înălțime din CU: parter  
Regimul de înălțime maxim propus este P+1
- POT propus = 30%
- CUT propus = 0,60

#### **ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL**

Mod utilizare teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	-	555	28
Spații verzi	0	-		72
Teren liber	2009,25	100		-
TOTAL	2009,25	100	2009,25	100

#### **Regimul de aliniere al construcțiilor :**

Se propune ca limită de construire (regim de aliniere) distanța de 3m de la limita lotului dinspre stradă.



**Dezvoltarea echipării edilitare:**

**Alimentarea cu apă:** se asigură din rețeaua de alimentare cu apă a localității, prin prelungirea conductei în zona PUZ, de unde se face racordul la fiecare lot cu cămin apometru în curte.

**Canalizarea menajeră:** se asigură din rețeaua de canalizare a localității, prin prelungirea conductei în zona PUZ, de unde se face racordul la fiecare lot prin cămin de vizitare.

**Alimentare cu energie electrică:** se asigură din rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității, cu racord la fiecare lot prin contract cu furnizorul de energie electrică.

**Telecomunicațiile:** se va folosi rețeaua de telefonie fixă a localității și se va utiliza și telefonie mobilă.

**Alimentarea cu căldură:** locuințele propuse vor folosi pentru încălzire sobele sau centralele termice cu combustibil solid, lichid sau gazos.

**Managementul deșeurilor:**

Din lotizarea propusă au rezultat 10 loturi pentru câte o locuință unifamilială.

Din funcționarea acestei zone vor rezulta deșeuri de tip menajer. Calculul cantității de deșeuri se face pentru 10 familii x 3 persoane/ familie = 30 persoane.

- deșeuri menajere – ce vor fi preluate de serviciul de salubritate local

- 30 persoane x 0,4kg/zi x 365 zile = 4,40 t/an

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

Terenul studiat face parte din teritoriul intravilan al Comunei 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

## H. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

### **Regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite – prescripții și recomandări**

- Funcțiunea propusă pe acest amplasament –locuire - nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune sa includă și zona din PUZ.
- În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.
- Terenul studiat nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.
- 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. Cel mai apropiat obiectiv specificat în OMS nr. 119 / 2014 este un cimitir, situat la peste 115m spre nord.

elaborat

– arh. ABDIȘA ABDIȘA

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

### INVENTAR DE COORDONATE

pct	X (nord)	Y (est)
1	785.753,43	296.930,95
2	785.764,96	296.933,17
3	785.773,07	296.934,74
4	785.789,76	296.937,95
5	785.807,93	296.941,46
6	785.809,71	296.940,27
7	785.812,31	296.929,19
8	785.812,45	296.928,68
9	785.815,14	296.919,33
10	785.816,43	296.915,80
11	785.821,12	296.903,04
12	785.820,14	296.901,58
13	785.800,59	296.900,92
14	785.785,29	296.900,40
15	785.784,16	296.900,73
16	785.768,24	296.905,35
17	785.764,41	296.906,47
18	785.757,36	296.912,83
19	785.756,27	296.917,84
20	785.753,96	296.928,47