

PROIECT NR. 14 /2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DEZMEMBRARE TEREN ÎN 6 PARCELE

Amplasament: Comuna CUMPĂNA, localitatea Cumpăna, str. Plopilor nr. 8 (lot A396/28)

Beneficiari: TRIFU SANDU și TRIFU ELENA

proiectant : b.ia. nr. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA

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

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

A.DATE GENERALE

- Denumire proiect:„ P.U.Z. DEZMEMBRARE TEREN ÎN 6 PARCELE”
- Amplasament:comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna, str. Plopilor nr.8 (lot A396/28)
- Suprafață teren PUZ: 2.000 mp
- Proprietari teren: TRIFU SANDU ȘI TRIFU ELENA
- Beneficiari proiect: TRIFU SANDU ȘI TRIFU ELENA
- Certificat de urbanism : nr. 298/3.07.2018 – emis de Primăria Cumpăna
- data: trim III 2018

Cadrul legislativ pentru protecția mediului

Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:

- Legea 50/1991 - Privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 -pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică –indicativ GM -010-2000 realizat de URBANPROIECT București și IPROTIM S.A. și aprobat de MLPAT cu Ordinul 176/N/2000
- Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 265/2005 privind protecția mediului (Ordonanța de Urgență 195/2005)
- HGR 930/2005– pt.aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 575 / 2001- PATN – secțiunea V – Zone cu risc natural
- Lege nr. 343 din 3 decembrie 2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități
- Legea 345/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice.
- Legea 139 / 2002 privind serviciile publice de salubritate a localităților
- Legea 426 / 2001 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78 / 2000 privind regimul deșeurilor
- Legea 5 / 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a III – a – zone protejate
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandrilor privind mediul de viață al populației
- Legea 104/2011 - privind protecția atmosferei
- Legea 597/2001 – privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre
- Ordonanța de urgență nr. 202/2002 – privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Ordonanța de urgență nr. 152 / 2005 – privind prevenirea, reducerea și controlul integral al poluării
- Ordinul MMDD 1964 /2007 privind siturile de importanță comunitară (SCI) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România
- HG 1284/2007 privind ariile de protecție avifaunistică (SPA) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România

Notă: terenul studiat face parte din PUZ anterior pentru o zonă mai mare, aprobat cu HCL 79/2008.

B.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru un teren situat în intravilanul Comunei Cumpăna, localitatea Cumpăna, în vederea încadrării urbanistice și stabilirea condițiilor de parcelare, constructibilitate și acces în vederea dezmembrării unui teren în 6 parcele.

Terenul este proprietate privată a beneficiarului proiectului.

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.

Terenul PUZ se află inclus în zonă în care s-a mai elaborat un PUZ pentru o suprafață mai mare, prin care au fost propuse trasee stradale corelate cu restul tramei stradale a localității, proiect aprobat cu HCL nr. 79/2008.

Ca urmare în acest PUZ se preiau acele trasee stradale și reglementările urbanistice se fac ținând seama de prevederile din acel PUZ.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul PUZ se află în zonă de locuințe în curs de constituire, cu locuințe deja construite atât pe strada Plopilor cât și pe strada Brazdei, în loturi aflate spre vest.

Terenul ce face obiectul PUZ este liber de construcții și are categoria cadastrală – arabil.

•Potențial de dezvoltare

Prin PUG această zonă se propune la dezvoltare cu funcțiuni preponderent de locuire și funcțiuni complementare.

Funcțiunea propusă se înscrie în categoria funcțională preconizată prin PUG și prin PUZ elaborat anterior pentru o zonă mai întinsă.

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Suprafața studiată în PUZ se află amplasată în teritoriul intravilan al Comunei Cumpăna, localitatea Cumpăna, în zonă construită, în curs de constituire cu funcțiunea de locuire.

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

Accesul auto și pietonal pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin accesul existent din strada Plopilor și din cel propus pe str. Brazdei. Propunerile de urbanism nu modifică caracteristicile străzii Plopilor-existentă.

În această zonă strada are o lățime de 12m.

Se prevede cedare de teren cu lățimea de 6 m pentru realizare ampriză str. Brazdei, cu lățimea de 12m.

Instituțiile de interes general se află în centrul localității Cumpăna, la cca 1,0km spre sud.

Suprafață teren zona PUZ:

Terenul PUZ este constituit din lotul inițial A396/28, cu suprafața de 2000mp. În prezent acest teren este liber de construcții, înregistrat cadastral la categoria arabil.

Terenul are o formă patrulateră, cu dimensiunile:

-latura estică : 75,21m

-latura de sud (spre str. Plopilor): 26,60m

-latura de nord (spre str. Brazdei): 26,60m

-latura de vest: 75,21m

Construcții hidrotehnice

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

-debite și rețele de distribuție apă potabilă:

– alimentarea cu apă – terenul studiat are posibilitatea unui racord la rețeaua de apă locală din conducta existentă pe str. Plopilor, ce se va extinde până în zona PUZ.

– canalizarea – terenul studiat are posibilitatea unui racord la rețeaua de canalizare menajeră prin conducta existentă pe str. Plopilor, ce se va extinde până în zona PUZ.

Pe acest teren nu există amenajări hidrotehnice.

Activități desfășurate

În prezent terenul studiat nu este construit și nu are nicio utilizare funcțională.

Managementul deșeurilor

În prezent terenul studiat nu este construit și nu are nicio utilizare funcțională; ca urmare nu este generatoare de deșeuri.

D. DISFUNCȚIONALITĂȚI

● **accesul auto, drumurile interioare**

● Terenul care face obiectul studiului este teren intravilan, înregistrat cadastral la categoria arabil cu suprafața de 2.000,00mp.

● Accesul la terenul studiat se face din strada Plopilor, ce face parte din trama stradală a localității Cumpăna.

În incintă nu există alte drumuri interioare.

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

● **rețelele de utilități**

Nu există disfuncționalități privind rețelele de utilități: terenul nefiind construit nu necesită utilități.

● **principalele caracteristici ale zonei studiate:**

- principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

-zona studiată este înregistrată cadastral la categoria arabil, cu suprafața de 2.000,00mp. Terenul nu are construcții sau amenajări.

În zonele învecinate se află locuințe parter, P+1, P+2.

-relaționări între funcțiuni:

- utilizarea actuală a terenului studiat – teren neconstruit - nu duce la constituirea unor relații funcționale cu alte terenuri din vecinătate, adică incinte cu locuințe.

-gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

-pe terenul studiat nu există nicio construcție:

Sc= 0,00mp

Scd = 0,00mp

POT = 0%

CUT = 0,00

-aspecte calitative ale fondului construit: în terenul studiat nu există construcții și nici amenajări.

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

Instituțiile de interes general se află în centrul localității Cumpăna, la cca 1,0km spre sud.

-asigurarea cu spații verzi: din suprafața totală de 2.000,00mp a lotului, toată suprafața este teren liber constituind spațiu verde neamenajat.

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

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

•Terenul este plat, cu cota medie +62,00m, și nu necesită sistematizare verticală.

- principalele disfuncționalități:

La modul de utilizare actuală a terenului – teren neconstruit– nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din existența lotului sau care să fie generate de alte funcțiuni din zonă, cu efect în lotul studiat.

- Elemente ale cadrului natural

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

• terenul studiat pentru stabilirea condițiilor de parcelare și de construibilitate are suprafața de 2.000,00mp.

Terenul are o formă dreptunghiulară, cu dimensiunile:

-latura estică : 75,21m

-latura de sud (spre str. Plopilor): 26,60m

-latura de nord (spre str. Brazdei): 26,60m

-latura de vest: 75,21m

•rețeaua hidrografică: pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu există cursuri de apă ; suprafața de apă cea mai apropiată este Canalul Navigabil Dunăre Marea Neagră, aflat la 2.250m spre sud.

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

- temperatura medie anuală: +10,6°C

- temperatura minimă absolută: -26°C

- temperatura maximă absolută: + 45°C

- temperatura medie în luna ianuarie: -3°C

- temperatura medie în luna iulie : +23°C

- adâncimea maximă de îngheț: 0,9m

- precipitații medii multianuale: 380mm

- vânturile dominante bat din direcțiile SE(15%) și E (23%)

- zăpadă (STAS 10101/21-92) – $g_z=2,0\text{kN/m}^2$

- vânt – valori caracteristice ale vitezei vântului – 35m/s

- valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului= 0,5KPa

Considerații geotehnice

◆Terenul este plat, cu cota medie + 62,0m, 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 $T_c = 0,7$ 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 – cea 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 zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.

• Terenul avut în vedere pentru parcelare în vederea construirii de locuințe nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

• Cel mai apropiat sit protejat din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 4.200m spre vest: RO SCI 0398 – Straja-Cumpăna.

• Zona studiată se află în zona de interdicție și de restricție generate de 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, sursă de disconfort constituită de cimitirul creștin, care are o zonă de protecție de 50m de la limita incintei față de locuințe.

F. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Principii avute în vedere la elaborarea planului

- răspuns adecvat la solicitarea beneficiarului transmisă prin tema de proiectare
- încadrarea în propunerile de urbanism ale localității și ale zonelor învecinate, mai ales în ceea ce privește posibilitățile de acces rutier și pietonal.
- respectarea condițiilor din Certificatul de Urbanism

Lucrări propuse

Modernizarea circulației:

◆ Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin accesul existent din strada Plopilor - pentru lotul 1, și din str. Brazdei – pentru lotul 4. Accesul la loturile 2 și 3 se va face din alea propusă – cu lățimea de 4m – ce constituie lotul 6.

Propunerile de urbanism nu modifică posibilitățile de acces existente.

Strada Plopilor are o lățime totală de 12m, cu carosabil de 7m, iar str. Brazdei se propune pentru o lățime de 12m – cu carosabilul de 7m.

◆ Accesul pietonal se face din trotuarul aferent străzilor Plopilor și Brazdei.

- ◆ În fiecare din loturile destinate locuirii rezultate din parcelare se prevede o capacitate de parcare cu 1 loc/ locuință.
- ◆ Terenul este plat, și nu necesită sistematizare verticală.

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 situația ocupării existente a terenului studiat precum și a terenurilor din loturile învecinate, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

• În PUZ realizat anterior pentru o zonă mai extinsă și aprobat prin HCL 79/2008– din care face parte și terenul actualului PUZ – s-a prevăzut o rețea stradală cu lățimea de 12m (carosabil 7m); prevederile PUZ actual se înscriu în reglementările urbanistice ale aceluși PUZ.

- spre strada Plopilor limita terenului ce face obiectul PUZ se încadrează în limita construibilă din PUZ anterior în condițiile în care se asigură o ampriză a străzii de 12m, fără să afecteze terenul studiat.

• Au rezultat 6 parcele, din care:

- 4 loturi (parcelele 1-4) destinate locuințelor

- 1 lot (parcela 5) – cu lățimea de 6m - care se cedează pentru domeniul public local prin care se asigură continuitatea străzii Brazdei – la lățimea stabilită prin PUZ anterior aprobat cu HCL 79/2008.

- 1 lot (parcela 6) – cu lățimea de 4m - care asigură acces auto și pietonal la loturile 2 și 3.

Lotizarea propusă

Nr. lot	Suprafață lot-mp	Funcțiune
1	425	locuință
2	425	locuință
3	420	locuință
4	420	locuință
5	160	ampriză str. Brazdei
6	150	alee acces
total	2000	

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL

Nr lot	S.lot -mp	existent			propus			Funcțiune
		Sc-mp	POT-%	CUT	POT-%	CUT	H-max	
1	425	0	0	0,00	30	1,0	P+2	locuință
2	425	0	0	0,00	30	1,0	P+2	locuință
3	420	0	0	0,00	30	1,0	P+2	locuință
4	420	0	0	0,00	30	1,0	P+2	locuință
5	160	0	0	0,00	-	-	-	ampriză str. Brazdei
6	150	0	0		-	-	-	alee acces
total	2000							

Regimul de aliniere al construcțiilor :

La amplasare construcției în incintă se ține seama de prevederile codului civil referitoare la:

- vederea spre vecin (art.614) – cu distanța minimă față de limită de 2m.

- picătura de pe strașină (art. 611): panta acoperișului este orientată spre vest, cu colectarea apelor pluviale de pe acoperiș în incinta proprie.

- distanța spre limita dinspre stradă (str. Plopilor și str. Brazdei) va fi de minim 3 m și maxim 6m.

- La amplasarea construcțiilor în incintă se va ține seama de condițiile de însorire/umbrire generate de construcțiile propuse asupra vecinătăților și ale construcțiilor din vecinătate asupra celor propuse în incintă.

Dezvoltarea echipării edilitare:

– alimentarea cu apă – construcțiile existente pe strada Plopilor se alimentează cu apă din rețeaua localității, din conducta de pe str. Plopilor. Construcțiile din loturile propuse se vor racorda la conducta de alimentare cu apă de pe strada Plopilor – Ø110mm PEHD, ce se va extinde în zona PUZ, prin cămin cu apometru amplasat în fiecare lot construibil, pe baza unui contract cu furnizorul de apă al localității pentru fiecare deținător de lot.

– canalizarea – construcțiile existente pe str. Plopilor evacuează apa uzată menajeră în rețeaua localității prin conducta Ø250mm PVC-KG de pe str. Plopilor.

Construcțiile din loturile propuse se vor racorda la conducta de canalizare menajeră de pe strada Plopilor, ce se va extinde în zona PUZ, prin cămin de vizitare amplasat în fiecare lot pentru locuințe, pe baza unui contract cu furnizorul de servicii de canalizare menajeră a localității.

– alimentare cu energie electrică – construcțiile propuse se vor alimenta cu energie electrică din rețeaua localității, din linia de pe str. Plopilor, ce se va extinde în zona PUZ, pe baza unui contract cu furnizorul de energie electrică a localității.

– telecomunicații – construcțiile existente au acces la rețeaua de telecomunicații locală existentă și se utilizează și rețelele de telefonie mobilă.

Locuințele propuse se vor racorda la rețeaua de telefonie locală ce se va extinde în zona PUZ, pe baza unui contract cu furnizorii de servicii telefonice din localitate.

– alimentare cu căldură – construcțiile propuse în care se cere confort termic se vor încălzi cu centrale termice cu combustibil lichid, solid sau cu gaze, din rețeaua de alimentare cu gaze a localității.

Managementul deșeurilor:

Din funcționarea construcțiilor propuse – 4 locuințe individuale – se apreciază o cantitate zilnică de deșuri menajere de : 4 locuințe x 2,5 persoane/locuință x 0,4kg/persoană/zi=4kg; rezultă o cantitate anuală de 1,5t. Acestea vor fi depozitate în containere pe tipuri de sortimente : plastice, hârtie-carton, metalice, menajere.

În zona din vecinătatea accesului în fiecare lot se va prevedea o platformă pentru containerele de deșuri.

Acestea vor fi preluate de serviciul de salubritate comunal și vor fi transportate la centrul de sortare al comunei și deșeurile nerecuperabile vor fi transportate la rampa de deșuri utilizată de comună.

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 PUZ se află inclus în zonă în care s-a mai elaborat un PUZ pentru o suprafață mai mare, prin care au fost propuse trasee stradale corelate cu restul tramei stradale a localității, proiect aprobat cu HCL nr. 79/2008.

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 nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.
- În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.
- Terenul avut în vedere pentru parcelare și construire de locuințe individuale nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.
- Cel mai apropiat sit protejat din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 4.200m spre vest: RO SCI 0398 – Straja-Cumpăna.

elaborat

– arh. ABDIȘA ABDIȘA

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

INVENTAR DE COORDONATE DELIMITARE TEREN P.U.Z.

Pct.	X (nord)	Y (est)
1	297 625,450	784 740,746
2	297 611,221	784 718,269
3	297 546,611	784 756,761
4	297 560,841	784 779,238
a	297 620,290	784 743,820
b	297 606,050	784 721,350

Notă: punctele 1-4 delimitează conturul lotului inițial (A396/28)
punctele a și b delimitează terenul ce se cedează pentru ampriza străzii
Brazdei.