**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

SEF PROIECT/URBANISM: URBANIST MARCULESCU ROXANA

# **Titular**

* Numele companiei: **REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL**
* Adresa poștală: Stefanestii de Jos, Str. Busteni, nr.7, judet Ilfov, CUI: 16128066
* Telefon: 0738 674 196
* Fax: -
* E-mail: -
* numele persoanelor de contact:

- director/manager/administrator: Iacob Cristian, Manager

- responsabil pentru Protecţia mediului: Arina Bogdana Moraretu

**MEMORIU DE SPECIALITATE PUZ**

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

**CAPITOLUL 1 INTRODUCERE**

**1.1. OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM**

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiata de 6809mp.Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea stabilirii de noi reglementari urbanistice pentru terenul ce a generat PUZ. PUZ-ul va permite ulterior construirea unui spatiu comercial PENNY MARKET pe terenul studiat.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 5364mp (din acte),5364mp din masuratori.

Documentaţia de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcţiunile existente, cu vecinătăţile imediate şi cu solicitările populaţiei.

Conţinutul documentaţiei de urbanism va răspunde cerinţelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum şi ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001şi va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcţională

- organizarea si dezvoltarea reţelei stadale

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile zonei urbane

-stabilire de indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT etc.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- statutul juridic şi circulaţia terenurilor

- zone protejate şi servituţi,permisiuni, restricţii – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- actualizarea planurilor topografice cu menţionarea obiectivelor de utilitate publică, daca exista.

Documentaţia de urbanism avizată şi aprobată de către Consiliul local al localitatii Cumpana conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Cumpana în activitatea de gestionare a spaţiului construit din zona studiată.

* **SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii,cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului

- HG nr.1076 din 8 aprilie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe.

- Ordin nr.995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor şi programelor care intră sub incidenţa Hotărârii Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.

- Ordin nr.117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.

- [Legea nr. 211 din 15 noiembrie 2011](http://www.mmediu.ro/beta/wp-content/uploads/2012/05/2012-05-17_LEGE_211_2011.pdf) privind regimul deşeurilor , cu modificarile și completările ulterioare

- [HG nr. 856 din 16 august 2002](http://www.mmediu.ro/beta/wp-content/uploads/2012/05/2012-05-17_hg_856_20021.pdf) privind evidenţa gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, inclusiv deşeurile periculoase

- HG nr. 349 din 21 aprilie 2005 privind depozitarea deşeurilor, cu modificările și completările ulterioare

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 757 din 26 noiembrie 2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deşeurilor

- Ordinul ministrului mediului si gospodaririi apelor nr. 1230 din 30 noiembrie 2005 privind modificarea anexei la Ordinul ministrului mediului şi gospodăririi apelor nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deşeurilor

- Ordinul ministrului mediului nr. 415/2018 privind modificarea si completarea anexei la Ordinul ministrului mediului şi gospodăririi apelor nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deşeurilor

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor  nr. 95 din 12 februarie 2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare şi procedurilor preliminare de acceptare a deşeurilor la depozitare şi lista naţională de deşeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deşeuri, modificat prin Ordinul ministrului mediului si padurilor nr. 3838/2012

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 775 din 28 iulie 2006 pentru aprobarea Listei localităţilor izolate care pot depozita deşeurile municipale în depozitele existente ce sunt exceptate de la respectarea unor prevederi ale Hotărârii Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deşeurilor

- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor  nr. 1274 din 14 decembrie 2005 privind emiterea avizului de mediu la încetarea activităţilor de eliminare adeşeurilor, respectiv depozitare şi incinerare, completat prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile   nr. 636 din 28 mai 2008

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei,cu modificarile si completarile ulterioare

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- Ordonanta 43/1997 privind regimul drumurilor

- Ordin Ministerul Transporturilor 1294/2017 privind construirea in zonele de protectie a retelelor de utilitati

- Ordin MLPAT, MAPN, MI, SRI 34/N/1995 privind obiectivele avizate de Stat Major General

- Legea 422/2001 de autorizare in vecinatatea monumentelor istorice

- Legea Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare

- Ordin nr. 799 din 6 februarie 2012 privind aprobarea Normativului de conţinut al documentaţiilor tehnice de fundamentare necesare obţinerii avizului de gospopdărire a apelor şi a autorizaţiei de gospodărire a apelor

- Ordin nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii şi a competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărire a apelor, cu modificările și completările ulterioare

- HG nr. 472 din 9 iunie 2000 privind unele măsuri de protecţie a calităţii resurselor de apă, cu modificările și completările ulterioare

- Ordin nr. 873 din 21 februarie 2012 pentru aprobarea Procedurii de notificare din punctul de vedere al gospodăririi apelor

- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241 din 22 iunie 2006 (\*republicată\*) modificată prin Legea 215/2018

- Legea nr. 104/15.06.2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare ( HG 336/2015, HG 806/2016)

- [HG nr. 1408/2007 privind modalităţile de investigare şi evaluare a poluării solului şi subsolului publicat in MO nr. 802 din 23 noiembrie 2007 – Partea I](http://www.mmediu.ro/app/webroot/uploads/files/HG-1408-investigare.pdf) cu modificările și completările ulterioare

- [HG nr. 1403/2007 privind refacerea zonelor în care solul, subsolul şi ecosistemele terestre au fost afectate publicat în MO nr. 804 din 26 noiembrie 2007 – Partea I](http://www.mmediu.ro/app/webroot/uploads/files/HG-1403-refacere.pdf), cu modificările și completările ulterioare

- HG nr. 1260/2012 pentru modificarea şi completarea Hotărârii Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea şi gestionarea zgomotului ambiant (publicată în Monitorul Oficial nr. 15/09.01.2013)

- [HG nr. 321 din 14 aprilie 2005](http://www.mmediu.ro/app/webroot/uploads/files/2012-02-24_Hotarare321din2005.pdf) privind evaluarea şi gestionarea zgomotului ambiant\*) – Republicare

- OUG 57/2007 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

- Le[gea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice](http://www.anpm.ro/cadru-legislativ2/-/asset_publisher/5Negi8zyZiX9/content/lege_nr._49_din_7_aprilie_2011_pentru_aprobarea_ordonan%C5%A3ei_de_urgen%C5%A3%C4%83_a_guvernului_nr._57_2007_privind_regimul_ariilor_naturale_protejate%2C_conservare?_101_INSTANCE_5Negi8zyZiX9_redirect=http%3A%2F%2Fwww.anpm.ro%2Fcadru-legislativ2%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_5Negi8zyZiX9%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_count%3D1&redirect=http%3A%2F%2Fwww.anpm.ro%2Fcadru-legislativ2%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_5Negi8zyZiX9%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_count%3D1)

- Legea nr. 5/2000 privind amenajarea teritoriului național – secțiunea a III-a – zone protejate

- Hotărârea nr. 739/2016 pentru aprobarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020 și a Planului național de acțiune pentru implementarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020

- [LEGEA nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare](https://www.inspectiamuncii.ro/documents/66402/267247/Legea%2B319%2Bdin%2B2006.pdf/20e92134-6870-4776-9417-840a89a852b3)

- [HG nr. 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securităţii şi sănătăţii în muncă nr. 319/2006, cu modificările și completările ulterioare](https://www.inspectiamuncii.ro/documents/66402/267247/HG%2B1425%2Bdin%2B2006.pdf/c64bb218-134a-497a-ae6f-9ddacbfd1571)

- HG nr. 355/2007 privind supravegherea sănătăţii lucrătorilor, cu modificările şi completările ulterioare

- LEGEA nr. 346/2002 privind asigurarea pentru accidente de muncă şi boli profesionale republicată, cu modificările şi completările ulterioare

- HG nr. 1091/2006 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate pentru locul de muncă

- HG nr. 1146/2006 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate pentru utilizarea în muncă de către lucrători a echipamentelor de muncă

- HG nr. 1048/2006 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecţie la locul de muncă

- HG nr. 971/2006 privind cerinţele minime pentru semnalizarea de securitate şi/sau de sănătate la locul de muncă, cu modificările și completările ulterioare

- HG nr. 300/2006 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate pentru şantierele temporare sau mobile, cu modificările şi completările ulterioare

- HG nr. 1028/2006 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate în muncă referitoare la utilizarea echipamentelor cu ecran de vizualizare

- HG nr. 493/2006 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate referitoare la expunerea lucrătorilor la riscurile generate de zgomot, cu modificările şi completările ulterioare

- [LEGE Nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public](http://www.ddbra.ro/documente/admin/2015/i_LEGEA_544_DIN_2001.pdf)

- [HG nr. 123 din 7 februarie 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public](http://www.ddbra.ro/media/HG_123-2002.pdf)

- [HG nr. 878 din 28 iulie 2005 privind accesul publicului la informaţia privind mediul](http://www.ddbra.ro/media/Hotarare%20Guvern_878_2005_accesul%20publicului%20la%20informatia%20privind%20mediul.pdf)

- [Ordin nr. 1182 din 18 decembrie 2002 pentru aprobarea Metodologiei de gestionare şi furnizare a informaţiei privind mediul, deţinută de autorităţile publice pentru protecţia mediului](http://www.ddbra.ro/media/ORDIN_1182-2002.pdf)

- [Legea nr. 86 din 10 mai 2000 pentru ratificarea Convenţiei privind accesul la informaţie, participarea publicului la luarea deciziei şi accesul la justiţie în probleme de mediu, semnată la Aarhus la 25 iunie 1998](http://www.ddbra.ro/media/LEGE_86-2000.pdf)

- [Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică](http://www.ddbra.ro/media/Lege_52_2003_transparenta%20decizionala%20in%20administratia%20publica.pdf)

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

-HCL 162/2018-PUG Cumpana

**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul documentaţiei de urbanism se află în intravilanul localitatii Cumpana,respectiv in vatra veche a localitatii.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ŞI ÎN PREVEDERILE PUG**

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se află terenuri aparţinând domeniului public al localitatii Cumpana si terenuri proprietate privată a persoanelor juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona de locuinta,cu functiuni complementare acesteia(spatii comerciale,spatii pentru servicii aferente locuirii,etc..).Amplasamentul este situat pe str.Constantei 74,76,82,84 si Str.Nucilor 45,45A,45B. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă :

* Str. Constantei, Str. Nucilor.

Vecinătăţile sunt reprezentate de locuinte individuale si spatii comerciale en detail.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui PUZ apartine proprietarilor SCREWE PROJEKTENTWICKLUNG

ROMANIA SRL, conform actului de alipire anexat.

Potrivit PUG Cumpana aprobat prin HCL 162/2018, zona studiată face parte din intravilanul localitatii,reprezentant vatra acesteia.

Conform PUG Cumpana,indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

oFunctiuni admise:

 locuinte si dependinte

oFunctiuni admise cu conditionari:

 mici ateliere,spatii pentru servicii sau comert

oFunctiuni interzise:

 activitati nocive,poluante sau care constituie surse de perturbare pentru vecinatatati sau ansamblul localitatii

oRegim de inaltime : P+2E.Se va respecta inaltimea medie a cladirilor din zona,fara ca diferenta sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile invecinate existente.

 oPOT = 30 % pentru locuire,POT=40% pentru locuire si dependinte sau spatii servicii,comert si POT=50% pentru funcituni exclusiv comerciale,conditionate de elaborarea unui PUD/PUZ.

 oCUT = 1,50.

Zona studiata nu se incadreaza ca si monument,ansamblu,sit urban sau zona de protectie a unui monument.

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima localitatii Cumpana evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre şi a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului şi reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Cumpana se încadrează în zona seismica cu ag = 0,20 g exprimată în termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

**2.4. CIRCULAŢIA**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă, respectiv din STR.Constantei si STR.Nucilor.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin PUZ şi zonele învecinate sunt caracterizate de existenţa unor funcţiuni care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

* Locuire
* Spatii comerciale en detail.

În ceea ce priveşte **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre bună.La imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a faţadelor ori lucrari de mansardare / supraetajare.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electrică şi termică, gaze naturale şi telefonie.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

Pe perioada de implementare a proiectelor,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,rezidentiala,nu se prognozeaza un implact negative asupra calitatii biodiversitatii in zona.Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor intregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Factor de mediu apa*

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului,deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in plan secundar alte activitati dependente de aceasta sursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural,deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri,carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane,in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate(menajere),exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reteaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

*Factor de mediu aer*

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei,se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructive,ca urmare a excavarii si manipularii pamantului.De asemenea,mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare(NOx,Sox,CO,pulberi,metale grele,etc..).Regimul emisiilor acestor poluanti este,ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari,dependent de nivelul activitatii zilnice,prezentant o variabila substantial de la o zi la alta,de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului,fenomen ce insoteste lucrarile de constructie..Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului,urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona (caracteristice Dobrogei) se apeciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in central termica.Dat fiind ca se va folosi gaz natural,implactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

*Factor de mediu sol/subsol*

Se va inregistra impact negative redus,pe termen scurt,urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului.Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer.Este insa o lucrare de dimensiune medie,fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona,astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung,durata de viata a constructiilor.Se apreciaza insa ca in zona respective calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate,date fiind antropizarea zonei si traficul rutier din zona.

*Factorul de mediu biodiversitate*

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate,conform mentiunilor din certificatul de urbanism,de locuinte individuale si colective,precum si functiuni complementare si dotari tehnico-edilitare aferente acestei functiuni.Urmare a locatiei,a traficului,a stratului de pamant preponderant loess si argile,acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie.Speciile de importanta conservative si asociatiile vegetale valoroase lipsesc,fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane.Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile natural cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,rezidentiala si turistica,nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Peisajul*

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei, dar pe termen lung,pe durata de viata a obiectivului.Nu se va inregistra implact negative vizula final al obiectivului,dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

*Mediul social si economic*

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii, asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protective cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cupraf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

**2.8. OPŢIUNILE POPULAŢIEI**

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea PUZ-ului se doreşte studierea oportunităţii edificării unor imobile cu funcţiunea de spatii comerciale si anexe ale acestora, cu regim de înălţime parter.

Se doreste reglementarea lotului de teren studiat in vederea amplasarii unui spatiu comercial PENNY MARKET.

**2.9. DISFUNCTIONALITATI**

Terenul ce a generat PUZ este in prezent ocupat de locuinte individuale si anexe ale acestora.

Zona studiata nu are accese auto amenajate corespunzator si nu exista spatii verzi amenajate.

Zona studiata nu corespunde cerintelor functionale necesare beneficiarilor.

**2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

Având în vedere tendinţele de dezvoltare ale zonei, dar şi condiţiile impuse prin Avizul de oportunitate 2/2019, prezenta documentaţie de urbanism analizează:

* Oportunitatea mobilării urbane a unui teren din zona studiată în concordanţă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
* compatibilitatea funcţiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
* asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
* asigurarea acceselor obligatorii la lot,
* asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietăţii;
* Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări, fără afectarea domeniului public şi a spaţiului verde amenajat existent.

**2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale şi unei dezvoltări spaţiale echilibrate, prezenta documentaţie de urbanism preia, detaliază şi modifică prevederile documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare.

Conform PUG Cumpana, indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

oFunctiuni admise:

 locuinte si dependinte

oFunctiuni admise cu conditionari:

 mici ateliere, spatii pentru servicii sau comert

oFunctiuni interzise:

 activitati nocive, poluante sau care constituie surse de perturbare pentru vecinatatati sau ansamblul localitatii

oRegim de inaltime: P+2E.Se va respecta inaltimea medie a cladirilor din zona,fara ca diferenta sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile invecinate existente.

 oPOT = 30 % pentru locuire, POT=40% pentru locuire si dependinte sau spatii servicii,comert si POT=50% pentru funcituni exclusiv comerciale,conditionate de elaborarea unui PUD/PUZ.

 oCUT = 1,50.

Zona studiata nu se incadreaza ca si monument,ansamblu,sit urban sau zona de protectie a unui monument.

**CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

**3.1.1**. Prevederile prezentului memoriu stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condiţiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

**3.1.2**. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale, cât şi a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor şi pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului.

**3.1.3**. Se introduc interdicţii definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulaţie (dupa caz) şi în zonele în care se prevăd spaţii verzi de interes public, cu excepţia instalaţiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spaţiile verzi publice sunt admise şi construcţii pentru reclamă şi promovare, precum şi amenajări pentru întreţinerea spaţiilor verzi ori pază.

**3.1.4**. Se introduc interdicţii temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operaţiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

**3.1.5**. În toate unităţile teritoriale de referinţă ale prezentului regulament se va ţine seama de condiţionările precizate în studiul geotehnic*.* Pentru construcţiile situate în zonele care au condiţii

de fundare dificile şi / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de

urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

**3.1.6**. Prezentul regulament produce efecte şi devine obligatoriu după aprobarea documentaţiei de urbanism aferente de către Consiliul Local al comunei Cumpana, potrivit competenţelor pe care le deţine în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administraţia publică locală.

**\*\*\*** Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor de la prezentul regulament sunt, conform

Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

 modificări ale distanţelor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);

 modificări ale funcțiunii, P.O.T. şi/sau C.U.T. și ale înălţimii maxime admise, precum și ale

distanţelor faţă de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) în integralitatea sa.

**3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Având în vedere vecinătăţile amplasamentului şi caracteristicile ţesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentaţie de urbanism se încadrează în funcţiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier din zona centrala, cu dotările aferente.

**3.3. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă, respectiv din STR.Constantei si STR.Nucilor.

Documentaţia nu îşi propune modificarea amprizei străzilor adiacente zonei studiate. Sunt propuse doua accesuri cu dublu-sens din str. Constantei, respectiv din str.Nucilor, o iesire exclusiv pentru camioanele de marfa.

Se propune **amenajarea de locuri de parcare** necesare obiectivului studiat in incinta, minim 1 loc/20mp arie desfasurata.

**3.4. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPATIILOR VERZI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

Pe perioada de implementare a proiectelor, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, rezidentiala, nu se prognozeaza un implact negative asupra calitatii biodiversitatii in zona.Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor intregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, cu respectarea suprafetelor minime stabilite prin certificat urbanism 18/2019 si aviz de oportunitate 2/2019, respectiv minim 10% din suprafata terenului.

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine.

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative, flori si muschi. Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat pentru plantele carora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

-lucrarile de amenajare, plantare, udare,intretinere a spatiilor verzi

-lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei

-drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi

-orice alte lucrari legate de admnistrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spaţii plantate cu rol decorativ şi de protecţie care să respecte suprafaţa minimă aprobată conform prevederilor legale se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvial se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheţii.

**3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

Păstrând limitele şi specificul zonelor de reglementare din PUG, teritoriul studiat, va fi organizat din punct de vedere operaţional într-o zona de reglementare omogena – **ZRC** - ZONA SPATII COMERCIALE SI DOTARILE AFERENTE.

**UTILIZARI ADMISE**

**ZRC**

-spatiu comercial

-constructii aferente echiparii tehnico edilitare

-circulatii auto si pietonale, parcaje la sol

-spatii verzi amenajate

-imprejmuiri

-platforme betonate

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**ZRC**

-se permite realizarea de magazii, anexe, soproane,cu conditia ca acestea sa nu constituie sursa de discomfort sau poluare.

**UTILIZARI INTERZISE**

**ZRC**

* activitati productive poluante, cu risc tehnologic, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
* anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
* depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
* depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
* activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
* autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
* orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

**ZR1** Hmaxim  admisibil este P+1E (10m)

Este permisă supraetajarea construcţiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafaţa de maxim 20% din suprafaţa desfăşurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri si/sau demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, POT - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii)

* **ZRC POT maxim = 30%**

În toate cazurile în care POT existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține POT existent, conform cadastrului, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, CUT - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii)

* **ZRC CUT maxim =1**.

Condiţii de depăşire a CUT:

* În toate cazurile în care CUT existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține CUT existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.

Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deţinătorilor de utilităţi să-şi revizuiască şi să-şi actualizeze studiile şi strategiile de dezvoltare şi modernizare ale reţelelor, în concordanţă cu caracteristicile ţesutului urban propus.

**3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Teritoriul studiat de prezenta documentaţie de urbanism aparţine persoanelor fizice şi juridice, domeniului public şi privat al UAT Cumpana.

**CAPITOLUL 4 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, se estimeaza ca este nevoie de un supermarket in zona.

Din punct de vedere social, se estimeaza ca zona va deveni mai atractiva prin diversificarea functionala. Din punct de vedere economic se estimeaza o crestere a taxelor la bugetele locale.

Reglementările propuse prin prezenta documentaţie de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu funcţiunea predominantă a zonei şi respecta principalele obiective ale activităţii de urbanism:

- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţa prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat.

Reglementările operaţionale propuse prin prezenta documentaţie, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă, precum şi la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează şi vin în întâmpinarea tendinţelor de dezvoltare ale zonei.

ÎNTOCMIT,

URBANIST ROXANA MARCULESCU