

MEMORIU P.U.Z.

**PUZ - PARCELARE TEREN
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE**

**Jud. CONSTANȚA, Loc. CUMPANA, IE 114310, IE 114312, IE 114216, IE 114313, IE 114217,
IE 114126 ALEE DE ACCES**

BENEFICIARI: MAVRODIN MARIUS-FLORIN

ȘEF PROIECT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

PROIECTAT : S.C. 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

PROIECT NR. : U0.1/2023

DATA: TRIM II/2024

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

I. PIESE SCRISE:

1. Memoriu de prezentare
2. Regulament Local de Urbanism

II. PIESE DESENATE:

- | | | |
|------|---|---------------|
| 1. | ÎNCADRARE IN RAPORT CU TERITORIUL ADMINISTRATIV | |
| 1.1. | ÎNCADRARE IN ZONĂ - P.U.G. CUMPANA | scara 1:10000 |
| 1.2. | ÎNCADRARE IN ZONĂ - GEOPORTAL ANCPI | scara 1:5000 |
| 1.3. | ÎNCADRARE IN ZONĂ - IMAGINE SATELIT | scara 1:5000 |
| 2. | SITUAȚIA EXISTENTĂ | scara 1:1000 |
| 3. | SITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE | scara 1:1000 |
| 4. | SITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI EDILITARE | scara 1:1000 |
| 5. | PROPRIETATEA TERENURILOR | scara 1:1000 |

COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism

S.C. INGINERIA SUD-EST S.R.L.

Arh.Urb. Radu Popescu – șef de proiect

S.C. 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L., Arh.Urb. Radu Popescu – proiectat

ing. Alexandru-Nicolae BIZU – desenat

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE.....	2
1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate	4
1.2.1. Surse documentare.....	4
1.2.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ	4
1.2.3. Baza topografică	4
1.2.4. Metodologia utilizata și legislația aplicată	5
2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1. Evoluția zonei	5
2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități	5
2.1.2. Potențial de dezvoltare	6
2.2. Încadrarea în localitate	6
2.3. Elemente de cadru natural	6
2.3.1. Relief	6
2.3.2. Condiții topoclimatice.....	7
2.3.3. Încadrare seismică	7
2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice	7
2.3.5. Condiții geologice	8
2.4. Circulația.....	8
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.6. Echipare edilitară	9
2.7. Probleme de mediu.....	9
2.8. Opțiuni ale populației	10
3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1. Concluzii ale studiilor și documentelor anterior realizate	10
3.1.1. Studiu de fundamentare geotehnic pentru PUZ.....	10
3.1.2. Strategia de dezvoltare a localității Cumpana	11
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior.....	12
3.3. Modernizarea circulației	12
3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	13
3.5. Dezvoltarea echipării edilitare	15
3.6. Protecția mediului	16
3.7. Consecințe economice și sociale	17
3.8. Categoriile de costuri	17
4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	18

1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

AMPLASAMENT : Adresa: loc. CUMPANA, jud. CONSTANTA, Loturile NR. CAD. 114130 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 LOT 1/3 - LOT 1/2/1 SI A404/21/2 - LOT 1/1 (1677mp); NR. CAD. 114313 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/2/2/1 (1998mp); NR. CAD. 114312 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/2/2/2 (2156mp); NR. CAD. 114126 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 2 ALEE DE ACCES (1148mp); NR. CAD. 114216 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/1/1 (400mp); NR. CAD. 114217 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/1/2 (435mp)

BENEFICIAR : MAVRODIN MARIUS-FLORIN

ELABORAT : S.C. INGINERIA SUD-EST S.R.L./ S.C. 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.

DATA : TRIM III/2024

1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate

Obiectul prezentei documentații îl constituie studiarea stabilirii condițiilor urbanistice privind parcelarea unor terenuri, proprietate privată, situate în intravilanul Localității Cumpana, în vederea realizării de loturi individuale pentru construirea de locuințe unifamiliale realizarea căilor de acces și echiparea edilitară a parcelelor.

Necesitatea PUZ-ului este menționată în Certificatul de Urbanism nr. 284 / 31.10.2023 de către autoritatea publică locală a Localității CUMPANA.

Obiectul prezentei documentații îl constituie studiarea stabilirii condițiilor urbanistice privind parcelarea unui teren, în vederea realizării de loturi individuale pentru construirea de locuințe unifamiliale, realizarea căilor de acces și echiparea edilitară a parcelelor.

Noua configurare trebuie sa se integreze în specificul UTR-urilor învecinate, în care domină funcțiunile de locuire și servicii.

1.2.1. Surse documentare

- Extrasul CF nr. 114130, 114313, 114312, 114126, 114216, 114217
- PUG aferent Loc. CUMPANA Jud.CONSTANTA
- Documentație cadastrală
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :
- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu

completările și modificările ulterioare.

1.2.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezentul PUZ nu au fost întocmite alte studii de urbanism.

1.2.3. Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70.

1.2.4. Metodologia utilizată și legislația aplicată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța nr. 7/2016;

Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;

Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;

Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

Codul Civil;

2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalității

Imobilul care face obiectul prezentului studiu, este un teren fără construcții format din șase (6) parcele amplasate în partea de nord a localității. Categoria de folosință a terenului este de teren intravilan arabil conform extras C.F.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG:

-Zona pentru activități economice, subzona UTR4 care presupune activități economice, producție, depozitare, echipare edilitară, gospodărie comună, cu maxim P+1 niveluri.

-În apropiere nu se regăsesc elemente naturale sau culturale importante.

Disfuncționalități în zona studiată din punct de vedere al:

- funcțiunilor:** zona neurbanizată învecinată cu funcțiuni de locuit/agricole;
- fondul construit:** în vecinătate fondul construit este format neomogen din clădiri rezidențiale vechi și noi respectiv anexe gospodărești, agricole;
- circulațiilor:** drumurile existente sunt drumuri de exploatare de pământ și piatră;
- spații publice amenajate:** nu există spații publice amenajate în zonă;
- echipări tehnico-edilitare:** nu există în zona studiată echipări tehnico-edilitare.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Localitatea Cumpăna, ce aparține județului Constanța, a primit statutul urban în etape diferite ale dezvoltării sale, ca urmare a politicii urbanistice din ultimele doua decenii ale secolului XX, rămânând totuși marcat de antecedenta sa rurală.

Factori favorabili:

Poziția geografică pe axa de circulație rutieră DN 39E Mun. Constanța-com. Cumpăna reprezintă un principal factor de dezvoltare a orașului.

Prezența resurselor (depozitele de pamant aferente canalului navigabil) a constituit elementul cheie în evoluția demografică și transformarea urbană a localității.

Acestora li se adaugă potențialul forței de muncă și cel agricol ridicat. Prin dezvoltarea sa economică, localitatea Cumpăna se înscrie în rețeaua de localități a județului Constanța și care, alături de alte localități urbane din vecinătatea municipiului Constanța, constituie un pol de dezvoltare al zonei metropolitane.

Localitatea Cumpăna se află într-un proces de dezvoltare continuă, stimulat și prin deciziile administrației publice locale, una dintre acestea referindu-se la concesionarea sau acordarea în folosință gratuită a unor loturi de teren pentru construirea de locuințe, cunoscut fiind faptul că insuficiența spațiilor locative reprezintă o problemă foarte greu de depășit mai ales de tinerii care au hotărât să își întemeieze o familie.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 1677 mp din acte (1677 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114310 Cumpăna Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 LOT 1/3 - LOT 1/2/1 SI A404/21/2 - LOT 1/1.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE 114239
- la vest – IE 112113 – DE398
- la sud – IE 114126 – ALEE DE ACCES
- la nord – IE 112081

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 1998 mp din acte (1998 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114313 Cumpăna Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/2/2/1.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE112018
- la vest – IE 114229
- la sud – IE 114126 ALEE DE ACCES; LOT 1/2/2/1; IE 112121
- la nord – IE 112081

Proprietatea studiată 3, în suprafață de 2156 mp din acte (2156 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin 114312 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/2/2/2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT 1/2/2/2
- la vest – IE 114159
- la sud – IE 112121
- la nord – IE 114126 LOT2-ALEE DE ACCES

Proprietatea studiată 4, în suprafață de 1148 mp din acte (1148 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114126 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 2 ALEE DE ACCES.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT 1 ;
- la vest – DE398
- la sud – LOT 1
- la nord – LOT 1

Proprietatea studiată 5, în suprafață de 400 mp din acte (400 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114216 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/1/1.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT 1/1/2;
- la vest – DE398;
- la sud – IE 112121;
- la nord – LOT 2- ALEE DE ACCES

Proprietatea studiată 6, în suprafață de 435mp din acte (435 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică 114217 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/1/2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT ½ IE114160
- la vest – LOT 1/1/1
- la sud – IE 112121
- la nord – AIE 114126 – ALEE DE ACCES

2.3. Elemente de cadru natural

2.3.1. Relief

Localitatea CUMPANA este situată în S-V Județului Constanța, în unitatea de relief Podișul Dobrogei de Sud, la contactul dintre Podișul Medgidiei și Campia Litorală.

Caracteristica reliefului Podișului Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic.

Descoperirea “ cadranului solar”, în anul 1960 atesta existența localității din secolul III era noastră. Teritoriul comunei Cumpana face parte din subunitatea tectonică Dobrogea de Sud, și a fost recunoscută oficial în anul 1870 sub numele de Hasi-düluc, iar în anul 1929 va capata numele de Cumpana.

În prezent teritoriul administrativ al localității este de 4490,60ha iar suprafața arabila ocupă 3255ha, adică 73% din suprafața comunei. Nu există pasuni, vii sau livezi.

Populația se află într-o puternică expansiune, numărul locuitorilor ajungând astăzi la peste 14000 de locuitori.

2.3.2. Condiții topoclimatice

Perimetrul localității Cumpana este situat în zona climei temperat-continentale, prezentând o accentuată influență marină pe cuprinsul unei fașii litorale de 10-15km. Existența Mării Negre, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia.

Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală: + 11,3° C
 - temperatura maximă absolută: +60°-63° C
- Numărul de zile fără îngheț depășește 220 zile.

Clima litoralului se caracterizează printr-un grad de ariditate accentuat ca urmare a unei cantități de precipitații atmosferice foarte mici și neuniform repartizate în cursul anului (cca, 400-450mm/an), în timp ce evapotranspirația potențială este deosebit de ridicată (cca. 700mm/an). Deficitul de umiditate este foarte mare (în jur de 300mm/an).. Indicele de ariditate cuprins între 19,3 și 21,1 reflectă practic încadrarea teritoriului respectiv în zona de stepă, caracterizată prin temperaturi ridicate și deficit foarte puternic de precipitații, în special în perioada estivală, dar și la nivel anual.

2.3.3. Încadrare seismică

Din punct de vedere seismic, localitatea Cumpana este situată în întregime într-o zonă seismică caracterizată prin:

- zona de intensitate seismică de gradul 7₁; (unde 1 semnifică o perioadă medie de revenire de minimum 50 de ani) pe scara MSK, conform SR 110/1-1993 Zonare Seismică. Macrozonarea teritoriului României (figura 2).

- perioada de colț a spectrului de răspuns : $T_c = 0,7$ sec, conform P100-1/2013.

2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice

Terenurile din zona studiată sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line și pe deplin stabile (neafectate de alunecări de teren active, prăbușiri etc.).

Municipiul Constanța se situează în zona de potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusă (fig. 7-8), și în zona cu cantități maxime de precipitații scăzute în 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundații datorate revărsării unui curs de apă sau a scurgerii pe torenți, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național. Secțiunea a V-a. Zone de risc natural.

2.3.5. Condiții geologice

Din punct de vedere al regionării fizico-geografice, Loc. Cumpana este situată în Dobrogea de Sud, subregiunea litorală (litoralul maritim Sud-Dobrogean).

2.4. Circulația

Proprietatea studiată, în suprafață de **7814 mp**, este situată în intravilanul localității Cumpana în partea de NORD.

Localitatea este străbătută de DN39E, artera ce joacă un rol important în relația în teritoriu, asigurând astfel accesibilitatea facilă (face legătura între Mun. Constanța și com.Cumpana).

În incinta studiată accesul se face prin strada De:398.

Strada de categoria a IV-a, cu un profil de aproximativ 10 m și se poate amenaja astfel: 7.00 m carosabil și trotuar de 1.50m pe ambele părți. Circulația carosabilă se desfășoară în dublu sens.

Mijloacele de transport în comun nu sunt prezente în această zonă.

Din analiza situației existente reiese necesitatea strazii De: 398 ca principală zonă de acces în zona studiată.

Accesul pietonal și auto la teren se realizează de pe latura de vest.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat prin PUZ este conform documentației cadastrale liber de construcții. Singurele funcțiuni impuse fiind cele reglementate prin PUG Cumpana.

În prezent, nu există disfuncții între utilizările existente în teren.

Aspecte calitative ale fondului construit din zona studiată:

Fondul construit în vecinătatea zonei studiate este reprezentat, preponderent, de locuințe

individuale fără un stil arhitectural aparte, având o stare precară spre medie.

Se poate observa o tendință de modernizare a locuințelor nou executate, acestea ținând cont de cerințele Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G.-ului Cumpăna, atât pe parte estetică cât și de amplasare în parcelă.

Prin ansamblul propus, contribuim la susținerea dezvoltării zonei rezidențiale aducând un plus estetic și funcțional zonei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona studiată prezintă, preponderent, un caracter omogen reprezentativ pentru funcțiunea de locuire cu parcelar specific localităților rurale, dezvoltate în proximitatea DN39E și zone de servicii înspre limita intravilanului ceea ce favorizează dezvoltarea unui ansamblu mixt de locuințe și servicii.

Spații verzi existente:

Spațiile verzi se regăsesc în cea mai mare parte în zona centrală de-a lungul Drumului Național DN39E propuse pentru amenajare prin P.U.G. Cumpăna. În momentul de față, pe terenul reglementat nu există spații verzi amenajate, acestea urmând a fi prevăzute prin prezentul proiect și reprezentate cu titlul orientativ.

În zona studiată nu există riscuri naturale de genul: alunecări de teren, eroziuni, zone inundabile.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- prezenta funcțiunii de locuire și servicii, fiind ocupată preponderant de locuințe individuale.

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 1677 mp din acte (1677 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114310 Cumpăna Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 LOT 1/3 - LOT 1/2/1 SI A404/21/2 - LOT 1/1.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE 114239
- la vest – IE 112113 – DE398
- la sud – IE 114126 – ALEE DE ACCES
- la nord – IE 112081

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 1998 mp din acte (1998 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114313 Cumpăna Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/2/2/1.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – IE112018
- la vest – IE 114229
- la sud – IE 114126 ALEE DE ACCES; LOT 1/2/2/1; IE 112121
- la nord – IE 112081

Proprietatea studiată 3, în suprafață de 2156 mp din acte (2156 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin 114312 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/2/2/2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT 1/2/2/2
- la vest – IE 114159
- la sud – IE 112121
- la nord – IE 114126 LOT2-ALEE DE ACCES

Proprietatea studiată 4, în suprafață de 1148 mp din acte (1148 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114126 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 2 ALEE DE ACCES.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT 1 ;
- la vest – DE398
- la sud – LOT 1
- la nord – LOT 1

Proprietatea studiată 5, în suprafață de 400 mp din acte (400 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică prin CF 114216 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/1/1.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT 1/1/2;
- la vest – DE398;
- la sud – IE 112121;
- la nord – LOT 2- ALEE DE ACCES

Proprietatea studiată 6, în suprafață de 435mp din acte (435 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității Cumpăna, în partea de nord și se identifică 114217 Parcela A404/21/2 - LOT 1/2 SI A404/21/2 - LOT1/3 - LOT 1/1/2.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la est – LOT ½ IE114160
- la vest – LOT 1/1/1
- la sud – IE 112121
- la nord – AIE 114126 – ALEE DE ACCES

2.6. Echipare edilitară

Terenurile reglementate vor avea acces la toate rețelele edilitare din localitate și anume: telecomunicații, gaze, energie electrică (LEA medie tensiune 20KV), iar ulterior la apă și

canalizare. Informații specifice sunt anexate prezentei documentații în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități din zonă.

În prezent, doar o parte din construcțiile din localitate beneficiază de rețele cu apă și canalizare.

Pentru restul zonelor este în curs de implementare o extindere a rețelei de canalizare.

Teritoriul administrativ este traversat de rețele de înaltă și foarte înaltă tensiune, de o magistrală de gaze care nu influențează/condiționează propunerile de reglementări urbanistice.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al calității aerului, pe teritoriul orașului nu există surse majore de poluare (unități industriale, centrale termice).

Arderea combustibilului fosil (carbune, produse petroliere) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încărcarea atmosferică cu un complex de poluanți gazoși și solizi (SOL. NO, CO, CO₂, cenusa și zgură). Concluzia este că poluarea atmosferică este nesemnificativă în teritoriul localității.

Riscul de scădere a calității apei este scăzut, având în vedere faptul că pe teritoriul orașului nu sunt unități economice cu procese tehnologice în urma cărora rezultă substanțe poluante. În ultimii ani nu au fost semnalate poluări ale apelor în zona Cumpăna.

În prezent nu există rețea publică de canalizare în zonă, astfel în incinta fiecărei parcele propuse apele uzate vor fi colectate în bazine vidanjabile.

În momentul în care în zonă se va extinde serviciul public de canalizare, apele uzate se vor descărca în canalizarea publică.

Calitatea apei freatice este afectată de poluare din cauza closetelor de tip rural și a îngrășămintelor chimice utilizate în agricultură, de-a lungul timpului.

De asemenea, un mare risc îl reprezintă poluarea cu produse petroliere (detergenți).

Pentru alimentarea cu apă în scop potabil se vor racorda la rețeaua publică de apă.

Prin documentația prezentă avându-se în vedere parcelarea pentru construirea de locuințe, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Incinta face parte dintr-un areal cu posibilități de creare a spațiilor verzi, prin plantațiile propuse și zonele verzi / terenuri agricole estimate a fi constituite. Se vor prevedea zone plantate la limita a minim 30% din suprafața fiecărei parcele conform HCL 152/2013.

Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unităților de locuit :

Deșeurile menajere se vor colecta separat în containere speciale și preluate periodic prin societatea de salubritate din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public, în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea PUZ-ului, conform Ordinului 2701/2010.

3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor și documentelor anterior realizate

3.1.1. Studiu de fundamentare geotehnic pentru PUZ

Concluziile enunțate în studiul geotehnic sunt:

• În conformitate cu prevederile "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074/2014, amplasamentul se situează în categoria geotehnică cu urmatorul punctaj:

- Condiții de teren – terenuri bune respectiv medii – 2 respectiv -3 puncte;
- Apa subterană – fara epuismențe – 1 punct;
- Clasif. construcției după categ. de importanță – normală – 3 puncte;
- Vecinătăți - fără riscuri – 1 punct;
- Zona seismică – ag = 0,20 – 3 puncte.

Riscul geotehnic conform punctajului cumulat - 10 respectiv 11* puncte, conform tabelului A1.4 respectiv A1.5 (NP 074/2014), este de tip „risc geotehnic moderat”, iar categoria geotehnică este "2".

- Adâncimea minimă de fundare, condiționată de depășirea adâncimii de îngheț, și încastrarea în strat, este $D_f \min = -1,50\text{m}$ fata de nivelul terenului. Adâncimea de fundare este condiționată de realizarea tehnică a subsolului proiectat cât și de eventualul adăpost ALA, din datele puse la dispoziție de proiectantul general este în jur de $-3,00\text{m}/ -2,60\text{m}$ de la cotă teren actual.

La această adâncime rezultă ca strat portant orizontul de nisipuri, cenușiu-gălbui, cu pietriș mic-mare, rar bolovăniș, îndesate.

- Se va evita stagnarea în amplasament a apelor din precipitații, atât în perioada de execuție, cât și pe toată durata exploatării construcției.
- Evacuarea apelor pluviale din amplasament și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior și/sau rigole.
- Lucrările de săpătură manuală vor fi încadrate în categoria "teren tare" iar cele mecanizate, în teren "categoria a II-a".
- Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, acestea vor avea lățimea minimă de 1,00 m și se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat, în grosime de 20 cm, prevăzut cu panta de 5% spre exterior, putând fi confecționate din asfalt turnat sau din dale, din piatră sau beton, rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos. Etanșeitatea în timp necesită o buna compactare a stratului de pamant stabilizat.
- Imobilele se pot construi în condiții geotehnice bune cu respectarea proiectelor de execuție.

3.1.2. Strategia de dezvoltare a localității Cumpăna

Organizarea și dezvoltarea localității va fi subordonată în continuare circulațiilor majore propuse spre modernizare și supralărgire, dar va ține cont și de proiectele și programele care țin de zona metropolitană a Constanța.

Prin propunerile de organizare funcțională s-a urmărit:

- a reglementa tipurile de locuire (individuală, colectivă și amplasarea acestora în cadrul localității);
- a contura zonele mixte, în care sunt permise și alte tipuri de activități, în afară de locuire, dar compatibile cu aceasta;
- a defini zonele pentru activități economice, concentrate de-a lungul arterelor rutiere și feroviare, sau pe fostele terenuri industriale;
- a proteja spațiile verzi publice existente și a propune unele noi pe terenurile disponibile din intravilan;
- a prelua proiectele aprobate de modernizare a infrastructurii rutiere și de extindere a infrastructurii edilitare;
- a marca terenurile cu interdicție temporară și definitive de construire;

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

Întregul teren pus la dispoziție (7814mp) se va împărți în insule de parcele cu suprafața de aproximativ 395.36mp-957.55 mp (vezi plan situația propusă).

Conform Planul Urbanistic General al Localității Cumpăna pentru terenul studiat sunt următoarele prevederi:

Zona mixtă conținând locuințe unifamiliale și colective mici cu regim de înălțime, P, P+1E, P+M, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice.

L – ZONA DE LOCUIT			
L2 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI	P+1	P.O.T. 50%	C.U.T. 1,2

Parcelele studiate se încadrează în subzona:

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

-amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

3.3. Modernizarea circulației

- Accesul pietonal și auto al terenului se realizează din latura de vest, din strada De398.
- Parte carosabilă de 10.00 m (o banda de circulație pe sens, doua sensuri), trotuar de 1.50m pe ambele părți a benzii de circulație. Astfel zona drumului în profil transversal are 7.00m, fiind dedicat accesului carosabil.
- Pe partea carosabilă se va institui interdicție de construire.
- Parcare / staționarea autovehiculelor se va face în incinta proprie;
- Profilele transversale au fost alcătuite încât să cuprindă elemente necesare pentru:
 - Circulație auto și pietonală;
 - Rețele edilitare;
 - Iluminat public;
 - Sisteme de colectare și scurgerea apelor pluviale (pante transversale, șanțuri și pante longitudinale).

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin Planul Urbanistic Zonal se reglementează condițiile în care se va putea edifica viitorul ansamblu de locuințe și servicii.

Pentru realizarea obiectivului documentației se propune modificarea prin P.U.Z. a subzonelor funcționale prezente (L) în subzonele:

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 (P+M) niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

-amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT					
	ARIA (m²)	P.O.T.	C.U.T.	Spații verzi amenajate (%)	Străzi /trotuare/spații betonate (%)
Aria zona studiată	9080.5	0.0	0.0	0.0	13.9
Parcela nr. Cadastral: 114310 (proprietate privată)	1677.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Parcela nr. Cadastral: 114313 (proprietate privată)	1998.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Parcela nr. Cadastral: 114312 (proprietate privată)	2156.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Parcela nr. Cadastral: 114126 (proprietate privată)	1148.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Parcela nr. Cadastral: 114216 (proprietate privată)	400.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Parcela nr. Cadastral: 114217 (proprietate privată)	435.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Drumuri de exploatare/acces reglementate prin PUZ (largire)	1266.5				
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ					
	ARIA (m²)	P.O.T. Maxim.50%	C.U.T. Maxim.1.3	Spații verzi amenajate min. 30%	Spații betonate în cadrul parcelor-maxim.20%
Suprafețe rezultate din studiu (m²) Parcele propuse (proprietate privată) (15 parcele cu aria cuprinsă între 395.36-957.55m²)	6564.2	3282.1	8533.5	1969.3	1312.8
Străzi/trotuare/spații betonate(m²),(proprietate publică)	29.5				
Drumuri de exploatare/acces reglementate prin PUZ (largire)	1210.6				

		Spații verzi min.	30% POT: 50%		CUT: 1.3	
Nr. Lot		Steren (mp)	Sconstruit (mp)	Sdesfășurat(mp)	S spații verzi(min.)	Spații betonate (max.)
Lot 1	/15	399.81	199.91	519.75	119.94	79.96
Lot 2	/15	400.96	200.48	521.25	120.29	80.19
Lot 3	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 4	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 5	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 6	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 7	/15	401.13	200.57	521.47	120.34	80.23
Lot 8	/15	957.55	478.78	1244.82	287.27	191.51
Lot 9	/15	400.87	200.44	521.13	120.26	80.17
Lot 10	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 11	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 12	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 13	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 14	/15	400.95	200.48	521.24	120.29	80.19
Lot 15	/15	395.36	197.68	513.97	118.61	79.07

Retrageri minime : (Conform plansei 4.- Reglementari urbanistice)

Față de aliniamentul străzilor:

-Față de strada proiectată de acces pe parcelă: 3.00m de la limita de proprietate.

Retrageri față de limitele laterale ale parcelei:

-În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al părților) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (daca nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan,distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul în care clădirea se învecineaza pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngradit sau neîngradit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mâna curentă a balustrăzii) ce ar fi orientate către acest fond.

-În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul ferestrei de lumină (tip cărămidă de sticlă (nevada) sau geam fix mat) poate fi montată

fară limita de distanță;

-Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2.00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei :

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 2.00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Descrierea viitoarei investiții:

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiată prin P.U.Z. în vederea construirii unor locuințe, plus toate utilitățile și amenajările aferente funcțiunilor propuse. Serviciile propuse: birouri, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere, servicii financiar-bancare; sport-întreținere-recreere, farmacii, mici magazine alimentare.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Instalații sanitare:

- Sursa de apă:

Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

- Canalizare menajeră:

Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe:

-ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;

-ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la bazinul vidanjabil care se va executa în incintă. În momentul în care în zonă se va extinde serviciul public de canalizare, apele uzate se vor descărca în canalizarea publică.

Dacă la momemntul finalizării lucrărilor de construcție, rețeaua de canalizare nu va fi funcțională se va construi o stație de epurare individuală ce va fi amplasata în incinta proprietății în apropierea caminului de racord canalizare.

- Canalizarea pluvială:

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt evacuate în interiorul proprietăților, fiind conduse prin sistem de pante către spațiile verzi.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unui sistem de pante către zonele amenajate ca spații verzi.

- Rețele exterioare apă – canal:

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țevă de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare de la nivelul fiecărei parcele se va decărca în bazin vidanjabil etanș până la instalarea rețelei de canalizare în zonă.

Instalații electrice:

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se vor realiza în conformitate cu soluția rezultată prin proiectele de bransament.

3.6. Protecția mediului

După terminarea lucrărilor de construire a clădirilor și a lucrărilor de infrastructură, se va realiza o sistematizare pe verticală a zonei, se va amenaja zona verde prin plantații și se vor marca toate arterele de circulație.

Pentru colectarea deșeurilor menajere și tehnologice specifice, se vor încheia contracte de salubritate cu unități specializate.

Având în vedere că toate lucrările ce urmează să se realizeze vor fi începute în anul 2022-2023 după aprobarea P.U.Z.-ului și obținerea Autorizațiilor de Construire, devine obligatorie alegerea utilajelor și a tehnologiei corespunzătoare normelor U.E.

Sursele de zgomot și vibrații:

Ansamblu va avea în dotare echipamente silențioase.

- Indicele de izolare la zgomot aerian:
 - se vor respecta normele aprobate de transmitere prin elementele de construcție (pereți, planșee) a zgomotului perturbator (măsurat în dB)
- Indicele de izolare la zgomot de impact al planșeului:
 - se vor respecta normele aprobate de transmitere prin planșee a zgomotului de impact (măsurat în dB)
- Îmbunătățirea izolării pardoselilor la zgomot de impact:
 - îmbunătățirea izolării la zgomot de impact se va realiza diferențiat, în funcție de tipul încăperilor și al pardoselilor utilizate, astfel încât prin adăugare să se realizeze valoarea admisibilă a indicelui pentru ansamblul planșeu și pardoseală.

Viitoarele investiții nu afectează mediul înconjurător.

3.7. Consecințe economice și sociale

Având în vedere faptul că Localitatea Cumpăna este în continuă dezvoltare economică și socială, construirea unui ansamblu de locuire și servicii va fi una profitabilă atât pentru investitorul privat, cât și pentru autoritatea publică locală, prin asigurarea de locuințe și a forței

de muncă. De asemenea, prin viitoarea funcțiune este susținut specificul zonei, cel de locuire.

Principalul obiectiv este acela a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, pentru realizarea obiectivului propus, prin stabilirea unor reglementări care sa nu intre în conflict cu vecinătatea și să asigure buna funcționare a viitorului ansamblu rezidențial.

Investiția este oportună deoarece va fi valorificat din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic terenului reglementat.

Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

3.8. Categoriile de costuri

În responsabilitatea autorității publice locale sunt costurile pentru modernizarea sau supralărgirea drumului de acces, respectiv extinderea rețelelor edilitare.

Până la începerea lucrărilor specifice autorităților publice beneficiarul este obligat să întrețină și să consolideze(pietruiască) drumul de acces către parcelele propuse.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiarul lucrării finale.

Pentru construirea viitorului ansamblu, costurilor vor fi susținute în totalitate de către beneficiar.

4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitorului ansamblu va urmări integrarea coerentă a acestuia în țesutul existent, fără a crea disfuncții cu vecinătatea, prin respectarea legislației în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal este în curs de avizare, urmând a fi supus dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliul Local.

Planul Urbanistic Zonal se va supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Localității Cumpana, după care, reglementările cuprinse în documentație vor fi respectate conform prevederilor legale în vigoare.

Pentru realizarea investiției, beneficiarul va face demersurile necesare în continuare, potrivit legilor în vigoare.

Toate cheltuielile pentru asigurarea utilităților și amenajarea căilor de acces propuse în acest proiect sunt în sarcina beneficiarului (**MAVRODIN MARIUS-FLORIN**). După realizarea acestora terenurile semiprivatizate amenajate conform prevederilor P.U.Z. vor fi cedate în administrarea autorităților locale în termenul stabilit prin hotărâre HCL.

Proiectant General,

SC INGINERIA SUD-EST SRL

Întocmit,

Arh. DUMITRU-RADU POPESESCU