

**PRO URBA
CONSTANȚA**



• S.R.L. • Înregistrată la R.C. cu nr. J 13/533/1997 • C.I.F.: RO 9075414 • bd. TOMIS nr. 143 A cam. 631 • CP 900591 •
• tel. 0724 56 57 69 • e-mail: abdisa.abdisa@gmail.com •
• cont Banca Românească SA Constanța - RO 80 BRMA01400144 9320 0000 • cont Trezoreria Constanța - RO09 TREZ 2315 069X XX00 3958 •

PROIECT NR. 4 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
„P.U.Z. AMENAJARE STRADA PRELUNGIREA TRACTORULUI
- CUMPĂNA”

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI CUMPĂNA

Proiectant: S.C. PRO URBA srl - arh. ABDIȘA ABDIȘA
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,

BORDEROU PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou piese scrise
- Borderou piese desenate

- MEMORIU GENERAL

1 Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.1.1. Denumirea lucrării
- 1.1.2. Beneficiar
- 1.1.3. Data elaborării

- 1.2. Obiectivul lucrării
- 1.3. Elementa de team
- 1.4. Surse documentare și cadrul legislativ

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 2.1. Încadrarea în localitate
- 2.2. Încadrarea în propunerile de urbanism din PUG
- 2.3. Analiza situației existente
- 2.3.1. Aspecte generale
- 2.3.2. Căile de comunicație
- 2.3.3. Analiza fondului construit existent
- 2.3.4. Echiparea edilitară
 - 2.3.5.1 – alimentare cu apă
 - 2.3.5.2 – canalizare
 - 2.3.5.3 – alimentare cu energie electrică
 - 2.3.5.4 – telecomunicații
 - 2.3.5.5 – alimentare cu căldură
- 2.3.5. Disfuncționalități
- 2.3.6. Necesități și opțiuni
- 2.3.7. Probleme de mediu

3. PROPUNERI, REGLEMENTĂRI

- 3.1. Elemente de temă
- 3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică
- 3.3. Organizarea circulației
- 3.3.1. Căile de comunicație
- 3.3.2. Transportul în comun
- 3.3.3. Percale și garaje
- 3.3.4. Sistemizarea verticală
- 3.4. Zonificarea teritoriului
- 3.5. Regimul de înălțime
- 3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor
- 3.7. Modul de utilizare al terenului
- 3.8. Protecția mediului
- 3.9. Echiparea edilitară
- 3.9.1 -Alimentarea cu apă
- 3.9.2-Canalizare
- 3.9.3-Alimentare cu energie electrică

3.9.4-Telecomunicații

3.9.5-Alimentarea cu căldură

3.10. Obiective de utilitate publică

3.11. Tipul de proprietate a terenurilor și circulația terenurilor

4. CONCLUZII, MĂSURI ȘI SARCINI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

5.1. - certificat de urbanism: nr. 250/6.10.2023 - emis de Primăria Cumpăna

5.2. – dovada plății taxei RUR

B. REGULAMENT DE URBANISM

C. AVIZE

BORDEROU PLANȘE DESENAȚE

| | |
|--|-----------------|
| 1. INCADRARE ÎN LOCALITATE ----- | scara 1: 12.000 |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ----- | scara 1 : 3.000 |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ----- | scara 1 : 3.000 |
| 4. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ ----- | scara 1 : 3.000 |
| 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ----- | scara 1 : 3.000 |
| 6. PLAN REGLEMENTĂRI SUPRAPUS PLAN VIZAT O.C.P.I --- | scara 1: 2.000 |
| 7. PLAN TRASARE ----- | scara 1 : 1.500 |

M E M O R I U G E N E R A L

1. INTRODUCERE

1.1. date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: „P.U.Z. AMENAJARE STRADA PRELUNGIREA TRACTORULUI
- CUMPĂNA”

Amplasament : comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna, strada PRELUNGIREA
TRACTORULUI

Suprafață teren PUZ: 10,50ha

Beneficiar proiect: PRIMĂRIA CUMPĂNA

Certificat de urbanism: nr.250/6.10.2023 – emis de Primăria Cumpăna

1.2. Obiectivul lucrării

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru stabilirea condițiilor urbanistice de realizare a traseului străzii Tractorului prelungit spre est în vederea racordării tramei stradale a localității Cumpăna la traficul rutier teritorial la autostrada A4.

Ca urmare este necesară precizarea traseului străzii, a amprizei acestuia și consecințele cadastrale asupra terenurilor aferente.

1.3. Elemente de temă

Elementele tematice ale elaborării PUZ sunt constituite de solicitările beneficiarului și prevederile certificatului de urbanism emis pentru acest proiect.

1.4. Surse documentare și cadrul legislativ

➤ Proiecte:

- PLAN URBANISTIC GENERAL al COMUNEI CUMPĂNA aprobat cu HCL 86/2022

➤ Cadrul legislativ

- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 7 /1996 -legea cadastrului și a publicității imobiliare
- Legea 215 / 2001 - a administrației locale
- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri ca zone de interes național
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- OUG 195/2005 – privind protecția mediului
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normei metodologice de aplicare a Legii 50/1991
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- Reglementare tehnică – indicativ GM -010-2000

Notă: cadrul legislativ și normativ menționat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare.

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Încadrarea în localitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în Comuna Cumpăna, în partea de nord/est a vetrei satului.

Terenul studiat se află în continuarea unei zone în curs de extindere a funcțiunii de locuit și pentru activități economice.

2.2. Încadrarea în propunerile de urbanism din PUG

Terenul care face obiectul regulamentului proiectului, conform prevederilor P.U.G.- aprobat cu HCL nr.86/5.05.2022 -, a Regulamentului de Urbanism aferent PUG și a temei de proiectare este situat parțial în intravilan – partea de sud și parțial în extravilan (propus prin PUZ la introducerea în intravilan)-partea de nord.

Conform PUG și RLU zona studiată se află în UTR 2 – **vatra existentă a localității** și în **zona funcțională – locuințe individuale în loturi** (Li), cu o parte din suprafață, și în UTR 4 și în **zona funcțională – activități economice**.

Terenul studiat se află la distanța de 1,40km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Cumpăna.

2.3. Analiza situației existente

2.3.1. Aspecte generale

Terenul studiat prin PUZ conține două tipuri de utilizări funcționale, dintre care unele existente (de o parte și alta a traseului actual al străzii Tractorului): locuire și activități economice.

Prin specificul propunerilor urbanistice din acest PUZ se preconizează definirea zonelor funcționale ce intră în zona de studiu ca:

- Zonă cu utilizare mixtă: locuire și activități economice -Lm
- Zonă pentru circulații, transporturi, comunicații – CT

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în Comuna Cumpăna, aferent localității Cumpăna, în teren parțial intravilan (conf. HCL nr.86/5.05.2022)- și parțial extravilan, în partea de nord a vetrei satului și corespunde cu traseul existent al străzii Tractorului și terenurile adiacente acestuia.

Suprafața zonei de studiu PUZ = 10,50ha

Strada Tractorului are un traseu compus din 2 tronsoane:

- Tronsonul 1 – orientat de la sud/vest spre nord/est, cu capătul de sud în Șoseaua Constanței și capătul de nord la cca 420m; are o ampriză variabilă, de cca 12m; În capătul de sud are o zonă cu carosabilul asfaltat (până la str. Nucilor) și restul este pietruit, dar cu lățimea carosabilului nedefinită prin borduri.
- Tronsonul 2 – orientat de la vest spre est, cu capătul de est în str. Mării. Are o ampriză inegală – de la 4,20m – în partea de vest – la 9,50m – în partea de est. Este drum de pământ, nemenajat, fără delimitare materială a traseului și a lățimii.
 - o Limita de intravilan corespunde cu limita de sud a loturilor situate în partea de nord a drumului.
 - o În loturile situate în intravilan- în partea de sud a drumului există 4 categorii de terenuri raportat la intenția de constituire a unei străzi cu ampriza de 14m:

- Teren în loturi cu adâncimea de 4,50m (5,50m) cadastrate în intenția de a fi cedate pentru realizarea amprizei stradale
- Teren cu adâncimea de 4,50m neinclus în loturile cadastrate, care vor intra în ampriza stradală fără alte forme notariale
- Teren în loturi necadastrate – la care în faza de realizare a cadastrului este necesar să se delimiteze separat terenul ce trebuie cedat pentru ampriză stradală – cu adâncimea de 4,50m, și care va face obiectul unei dezmembrări cadastrale.
- Teren în loturi cu cadastru pentru care trebuie realizată o lucrare de dezmembrare cadastrală pentru terenul cu adâncimea de 4,50m în vederea cedării pentru ampriză stradală.

Tronsonul 2 are o lungime de 621m.

-relaționări între funcțiuni:

- În zona construită aferentă străzii Tractorului coexistă funcțiunea de locuire cu cea pentru activități economice; activitățile economice existente nu generează poluare sau disconfort pentru partea de locuire.

-gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

-pe terenul studiat există construcții în partea vestică a stăzii Tractorului, în zonă constituită urbanistic: locuințe și construcții pentru activități economice: ateliere, spații de producție și depozitare.

S teren: 105.000mp

S drum existent (între limitele de proprietăți de la nord și sud): 9.973mp

Sc= 4.406,00mp (în loturi adiacente la strada existentă Tractorului)

Scd = 4.406,00mp

POT = 4,2%

CUT = 0,042

Regimul de înălțime al construcțiilor existente: parter

- În zona învecinată și în localitate POT variază între 10% și 40%.

- Terenul PUZ are o suprafață de 105.000mp și are ca obiect terenul aferent părții existente a străzii Tractorului și părții propuse denumite „Prelungirea Tractorului”, atât teren intravilan – situat în partea de sud a traseului drumului, cât și teren extravilan (propus prin PUZ la introducerea în intravilan) – în partea de nord a drumului.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- în capătul vestic: Șoseaua Constanței

- în capătul estic: str. Mării

- la nord: parcele agricole – extravilan

- la sud : parcele construibile-intravilan

2.3.2. Analiza geotehnică

◆ În zonă nu se semnalează fenomene fizico – geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.

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

◆ Conform Codului de proiectare seismică -Partea I "Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013 - amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației

terenului pentru proiectare $a_g = 0,2g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani și în zona cu perioada de control (de colț) $T_c = 0,7$ sec;

Considerații geotehnice

◆ Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristica formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos-argila prafoasă+argila roșcată, tare și orizontul de bolovani de calcar.

În scopul stabilirii litologiei din amplasament au fost executate 2 foraje geotehnice

Din coroborarea datelor obținute din foraje cu datele obținute din forajele executate în anii anteriori în zona s-a pus în evidență următoarea litologie:

" a " - în suprafață umplutura neomogenă, având grosimi de -1,00 m

" b " - un strat de loess galben, plastic vârtos, ce se dezvoltă până la adâncimea de - 6,00m;

Loessul este pământul care va intra în cadrul zonei active a fundațiilor și are următoarele caracteristici:

- structura macroporica;
- granulometric : praf- praf argilos;
plasticitate medie
- consistența situează stratul în domeniul plastic vârtos.

Din lucrările executate în zonă rezultă că loessul se încadrează în grupa A - P.S.U.C. ce prezintă tasări suplimentare în caz de umezire sub încărcările transmise de fundații- conform Normativ NP 125 (PRINCIPIILE SR EN 797-1:2004 și SR EN 97-2:2008.

Se încadrează în categoria terenurilor cu compresibilitate mare în stare naturală și foarte mare în stare inundată.

Nivelul pânzei freatice

La data efectuării cercetărilor nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea investigată.

Condiții de fundare

Având în vedere datele expuse mai sus se recomandă:

- pentru construcțiile P, P+1E, P+2E cu încărcări de calcul < 10t/ml fundație
- fundarea direct pe stratul de loess galben, plastic vârtos;
- adâncimi minime de fundare $D_{f_{min}} = - 1,30$ m de la cota terenului actual
- la dimensionarea fundațiilor se va considera o presiune convențională de calcul $p_{conv.} = 10-130$ kPa-gruparea fundamentală;
- lățimea minimă a fundațiilor va fi $B = 0,60$ m

2.3.3. Căile de comunicație

• În prezent traseul străzii Prelungirea Tractorului este un drum neamenajat, cu distanța dintre loturile cadastrale de la nord și de la sud între 4,20m – în partea de vest și 9,50m – în partea de est.

Partea dinspre vest- și care formează actualul traseu al străzii Tractorului – este stradă constituită urbanistic și care asigură acces la loturile cu locuințe sau activități economice situate de o parte și alta a străzii. Are o ampriză variabilă de 12,00-13,00m dar cu partea carosabilă precizată și constantă ca lățime - de 7,00m.

Partea care constituie „Prelungirea Tractorului” nu are elemente caracteristice de stradă –nu are carosabil , trotuare delimitate, având între limitele cadastrale de la nord și sud o lățime variabilă – de la 4,20m la 9,50m.

Terenul studiat se află la distanța de 1,40km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Cumpăna.

2.3.4. Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat există construcții în partea vestică a stăzii Tractorului, în zonă constituită urbanistic: locuințe și construcții pentru activități economice: ateliere, spații de producție și depozitare.

2.3.5. Echiparea edilitară

2.3.5.1.– alimentarea cu apă – terenul studiat are racord la rețeaua locală de alimentare cu apă. Există rețea de alimentare cu apă pe str. Tractorului, pe strada Prelungirea Tractorului și pe str. Mării care servește incintele cu activități adiacente la aceste străzi.

2.3.5.2 – canalizarea – localitatea Cumpăna dispune de sistem de canalizare menajeră centralizată; deoarece terenul studiat nu este construit aceasta nu are racord la rețeaua de canalizare locală. Există rețea de canalizare pe str. Tractorului și pe str. Mării care servește incintele adiacente la aceste străzi.

2.3.5.3 – alimentare cu energie electrică: pe terenul studiat nu există rețea de alimentare cu energie electrică; pe străzile învecinate există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.3.5.4 – alimentare cu gaze: pe terenul studiat nu există rețea de alimentare cu gaze; pe străzile învecinate există rețea de alimentare cu gaze.

2.3.5.5 – telecomunicații: pe terenul studiat nu există rețea de telefonie.

Disfuncționalități

La modul de utilizare actuală a terenului nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din situația actuală a terenului sau care să fie generate de alte funcțiuni din zonă, cu efect în terenul studiat.

Partea adiacentă la traseul străzii „Prelungirea Tractorului” nu este amenajată ca stradă utilizabilă urbanistic și nici nu este echipată cu utilități.

Faptul că are o ampriză variabilă (distanța dintre limitele cadastrale ale terenurilor de la sud și de la nord) – între 4,20m și 9,50m – pentru a obține o ampriză constantă de 14,00m – așa cum este preconizat pentru această stradă - duce la necesitatea procedurii de cedare de teren atât din proprietățile de la sud cât și de la nord. Déjà la parcelarea de la sud sunt parcele în care delimitarea cadastrală s-a făcut cu cedare de teren pentru stradă.

2.3.6. Necesități și opțiuni

Opțiunile sunt exprimate de beneficiari prin tema de proiectare și prin cererea de certificat de urbanism adresată Primăriei Cumpăna, care la rândul ei prezintă reglementările și exigențele urbanistice pe care trebuie să le respecte sau la care să se supună funcțiunile și construcțiile propuse în terenul studiat.

2.3.7. Probleme de mediu

- 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 amenajarea străzii Prelungirea Tractorului și a terenurilor adiacente de la sud și nord pentru extindere a funcțiunii de locuit și pentru activități economice 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 4,20km spre vest - RO SCI 0398 – Straja- Cumpăna.

Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

3. PROPUNERI, REGLEMENTĂRI

3.1. Elemente de temă

Elementele de temă pentru PUZ sunt constituite din destinația terenului, de situația existentă în teren, de situația din zonele adiacente, de prevederile PUG și a RLU aferent PUG, de solicitările beneficiarului privind necesitatea completării tramei stradale locale cu cale de acces pre racordul la autostrada A4.

Acest PUZ se elaborează în vederea constituirii drumului ce face parte din nomenclatorul stradal ca strada Tractorului, ca stradă cu lățimea de 14m, cu carosabil de 7m și 2 trotuare de câte 3,50m, cu delimitarea amprizei la limite de proprietate la sud și la nord, și pentru a genera condițiile cadastrale și administrative pentru realizarea străzii.

Strada Tractorului urmează să se prelungească la est de str. Mării ca acces la autostrada A4, constituind legătura rețelei stradale a localității Cumpăna la rețeaua rutieră teritorială. Pentru racordul la autostradă a fost emis CU nr. 232/14.09.2023 „ Construire nod rutier Cumpăna A4 (km 16+700) – DN 39 E – inclusiv rețele de utilități din culoarul investiției”.

Propunerile urbanistice țin seama atât de prevederile PUG aprobat cu HCL 86/2022.

Formatted: Font: 12 pt

3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică

• **Organizarea arhitectural –urbanistică** rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din situația ocupării existente a terenului studiat, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

• **Principalele propuneri urbanistice în cadrul PUZ:**

Propunerile urbanistice se referă la următoarele categorii de probleme:

1. Asigurarea unui traseu stradal pentru strada Tractorului de la Șoseaua Constanței la str. Mării, cu prelungire spre nodul rutier cu autostrada A4, cu o ampriză de 14m (carosabil 7m+2 trotuare x 3,5m).
2. Deoarece pe traseul actual distanța dintre proprietățile situate de o parte și alta a drumului este variabilă este necesar să se evedențeze suprafețele de teren din fiecare lot care intră în ampriza preconizată, aceste suprafețe urmând să facă obiectul dezlipirii cadastrale în vederea cedării către Comuna Cumpăna pentru constituire domeniu public de interes local.
 - Suprafețele care intră în ampriza preconizată, în prezent sunt de 4 categorii:
 - În lot cadastrat – cu lățimea de 4,50m (5.50m) – destinat cedării pentru stradă; în această situație se află 15 loturi ce însumează 1.309,45mp; toate aceste loturi se află în partea de sud a drumului.
 - Teren care nu a fost inclus în lotul cadastrat – disponibil pentru stradă; în această situație se află 3 loturi ce însumează 399,95mp și toate aceste loturi se află în partea de sud a drumului.
 - Suprafețe din terenuri fără cadastru, la care la executarea cadastrului trebuie delimitată separat zona din ampriza preconizată – cu lățimea de 4,50m, în vederea cedării pentru

stradă; în această situație se află 5 loturi și toate aceste loturi se află în partea de sud a drumului.

- Suprafețe de teren ce intră în ampriza preconizată a străzii și care fac parte din loturi cu cadastru, situate atât în partea de nord, de vest cât și de sud, și la care trebuie executată o lucrare cadastrală de delimitare a terenului ce trebuie cedat pentru ampriza preconizată a drumului, cu lățimi așa cum rezultă din proiect.
3. Se propune introducerea în intravilan a terenurilor situate la nord și la est de traseul străzii Tractorului – pe o adâncime de 50m, în vederea utilizării acestuia pentru locuire sau activități nenocive, care eventual să valorifice accesul la autostradă și implicit la traficul auto teritorial. Ca urmare, în această zonă se modifică și limita de intravilan. Suprafața propusă la includere în intravilan= 4,13ha.
4. Terenurile introduse în intravilan se propun la lotizare, cu loturi cu adâncimea de 50m și suprafața de cca 600mp.

Elemente de bilanț teritorial:

- S teren zona de studiu PUZ: 105.000mp
- teren în loturi cadastrale pentru cedare pentru stradă: 1.309,45mp
- teren neinclus în lot cadastral-disponibil pentru stradă: 399,95mp
- teren între limitele de proprietăți-pe traseul propus la amenajare ca stradă: 9.973mp
- POT maxim propus: 30% numai pentru locuință, 40%-pt. locuință și dependențe sau alte spații complementare locuirii
- CUT maxim propus – calculat numai pentru locuință: 0,60
- calculat împreună cu dependențe: 0,70
- Regim de înălțime maxim propus– loturi locuințe : Sp+P+1
- construcțiile propuse se vor amplasa în lot cu o retragere minimă de 3m și retragere maximă de 6m (cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între locuință și limita de la stradă).
- Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit -în întregime sau numai la parter-(cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.
- Incintele în care se amplasează numai clădiri pentru activități economice vor ține seama de condiționările tehnologice sau funcționale ale tipului de activitate economică respectivă.

3.3. Organizarea circulației

3.3.1. Căile de comunicație:

- Obiectul proiectului îl constituie chiar o lucrare de modernizare a circulației prin completarea rețelei stradale prin amenajarea unui traseu de racordare a tramei stradale a localității la rețeaua rutieră teritorială prin autostrada A4.
- Acest PUZ se elaborează în vederea constituirii drumului (ce face parte din nomenclatorul stradal ca strada Tractorului), ca stradă cu lățimea de 14m, cu carosabil de 7m și 2 trotuare de câte 3,50m, cu delimitarea amprizei la limite de proprietate la sud și la nord, și pentru a genera condițiile cadastrale și administrative pentru realizarea străzii.

◆ incintele vor fi prevăzute cu împrejmuire pe toate laturile; pe latura dinspre stradă se va respecta un caracter unitar al împrejuririi, ca materiale de construcție, ca aspect și ca înălțime; înălțimea spre stradă va fi de maxim 2,00m.

Pe celelalte laturi ale incintei se va executa împrejmuire din materiale opace care să asigure intimitatea în incintă, cu înălțimea de 1,80-2,00m.

◆ În dreptul continuării traseului existent al străzii Tractorului spre nord se prevede posibilitatea realizării unei străzi / drum – pe traseul unui drum de exploatare existent - care să preia traficul generat de dezvoltarea localității spre nord/est.

3.3.2. Transportul în comun

Propunerile din PUZ nu duc la modificări în ceea ce privește funcționarea transportului în comun, ca mijloace, trasee sau capacități. Se utilizează transportul în comun existent.

3.3.3. Percaje și garaje

În fiecare lot rezultat din lotizare se va rezerva terenul în vederea amenajării unei parări cu 1 loc/100mp suprafață construită – pentru locuințe, sau conform necesităților funcționale – la unitățile cu activități economice, cu interdicția utilizării spațiului public pentru parcare sau staționare a vehiculelor utilizate tehnologic, pentru vizitatori sau personal.

3.3.4. Sistemizarea verticală

Terenul destinat realizării traseului străzii Tractorului este plat, cu pantă de cca 0,5% (cota +56m la vest și cota +57 la est).

Nu sunt necesare lucrări de sistemizare verticală.

3.4. Zonificarea teritoriului

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în Comuna Cumpăna, aferent localității Cumpăna, în teren parțial intravilan (conf. HCL nr.86/5.05.2022)- și parțial extravilan, în partea de nord/est a vetrei satului și corespunde cu traseul existent al străzii Tractorului și terenurile adiacente acestuia.

Zonificarea funcțională a terenului ține seama de prevederile PUG și de prevederile certificatului de urbanism nr.250/2023; din PUG se preia traseul stradal preconizate pentru această stradă și zonificarea funcțională pentru partea de teren intravilan.

- se consideră că cel puțin 50% din suprafața din loturile pentru locuit rămân neconstruite și se amenajează ca spațiu verde de incintă.

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL

| MOD DE UTILIZARE TEREN | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|---------------------------------|---------------------|------|--------------------------|------|
| | mp | % | mp | % |
| TEREN CE FACE OBIECTUL P.U.Z. | | | | |
| Teren liber | 88.110 | 84,0 | - | |
| Incinte cu activități economice | 5.185 | 4,9 | 5.185 | 4,9 |
| Loturi cu locuințe | 1.410 | 1,3 | 85.915 (-560)* | 81,9 |
| Rețea stradală | 10.295 (9973+322)** | 9,8 | 13.900 (+560)* | 13,2 |
| TOTAL | 105.000 | 100 | 105.000 | 100 |
| POT | existent 4,2% | | maxim 30% | |
| CUT | existent 0,042 | | maxim 0,70 | |
| Regim de înălțime | parter | | max. P+1 (sau max.10m la | |

| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| | | atic/cornișă- pt.activ.economice) |
|--|--|--------------------------------------|

*Suprafață teren aferentă prelungirii str. Tractorului spre nord- pe traseu de De

** strada Tractorului în intravilan – 3.481mp

Fragment str. Nucilor – 322mp

De 412 = str. Prelungirea Tractorului – 6.492mp

3.5. Regimul de înălțime maxim ce reiese din solicitarea beneficiarului și din prevederile RLU aferent PUG – pentru zona de locuințe: Sp+P+1 și max.10m la atic/cornișă – pentru construcțiile din incintele pentru activități economice.

3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor :

Amplasarea construcțiilor în loturi se va face ținând seama de eventualele exigențe tehnologice (pentru incintele cu activități economice),dar și 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);
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbură a străzii (min.5,50 m).
- clădirile de locuit se vor amplasa cu o retragere de 3-6m de la limita de la stradă.

3.7. Modul de utilizare al terenului

Obiectivul principal al proiectului este definirea caracteristicilor urbanistice și tehnice ale traseului străzii Prelungirea Tractorului – în vederea racordării la accesul spre autostrada A4, implicațiile urbanistice și cadastrale ale realizării traseului și amprizei preconizate, inclusiv asupra terenurilor situate adiacent la traseul străzii.

Ca urmare, din suprafața totală de 105.000 mp:

- sunt în intravilan-63.700mp

- se introduc în intravilan – 41.300mp

- Teren destinat amenajării străzii Prelungirea Tractorului – 13.900mp
 - o Din care: în str. Tractorului – porțiunea existentă în intravilan-3.500mp
 - o În strada Prelungirea Tractorului - 10.400mp
- Teren în incinte cu activități economice existente – 5.185mp
- Teren destinat utilizării pentru locuințe și activități economice – 85.915mp
- Teren rezervat pentru realizării prelungirii str. Tractorului spre nord – pe traseu De – (560mp)

3.8. Protecția mediului:

- Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune sa includă și zona din PUZ.
- În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.
- Terenul avut în vedere pentru lotizare pentru 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 4,20km spre vest- - RO SCI 0398 – Straja- Cumpăna
- Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

3.9. Echiparea edilitară

3.9.1. Alimentarea cu apă: Construcțiile propuse se vor alimenta prin racord la rețeaua de alimentare cu apă a localității prin cămin cu apometru. Pe strada Tractorului, str. Prolungirea Tractorului și str. Mării există conductă de alimentare cu apă.

3.9.2. Canalizarea menajeră: localitatea Cumpăna dispune de sistem de canalizare menajeră centralizată; Există rețea de canalizare pe strada Tractorului (tronsonul existent) și str. Mării; aceasta se va extinde în zona PUZ și fiecare lot propus va fi prevăzut cu cămin de vizitare prin care se face racordul la conducta de canalizare.

3.9.3. Alimentarea cu energie electrică: se va face prin racord la rețeaua locală ce se va extinde în zona PUZ. Există rețea de alimentare cu energie electrică pe strada Tractorului (tronsonul existent) și str. Mării care asigură alimentarea loturilor adiacente.

3.9.4. Alimentarea cu gaze: se va face prin racord la rețeaua locală ce se va extinde în zona PUZ.

3.9.5. telecomunicațiile: se va utiliza rețeaua locală de telefonie fixă și telefonie mobilă.

3.9.6. Alimentarea cu căldură: pentru încălzirea spațiilor în care este necesar confort termic, precum și prepararea apei calde menajere se va folosi o centrală termică pe combustibil gazos.

Managementul deșeurilor:

Terenurile situate de o parte și alta a străzii propuse la amenajare sunt lotizate (în partea de sud) sau se propun la lotizare (în partea de nord), cu funcțiunea predominant de locuire; rezultă cca 100 loturi.

Pentru deșeurile menajere se va face contract cu societatea care asigură colectarea deșeurilor menajere în comună; se apreciază o cantitate de cca 44 t/anual (100 loturi x 3 persoane/lot x 0,4 kg/pers/zi x 365 zile).

Atât pentru deșeurile menajere cât și pentru cele industriale se va utiliza sistemul de colectare diferențiat pe tipuri de sortimente (plastice, hârtie-carton, metalice, menajere). Deșeurile industriale speciale (expl. uleiuri) se vor evacua de către firme specializate în acest sens.

3.10. Obiective de utilitate publică:

Lotul studiat se află la distanța de 1,40km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Cumpăna.

3.11. Tipul de proprietate a terenurilor și circulația terenurilor

Suprafața totală PUZ – 105.000mp din care:

- domeniu public local – str. Tractorului – zona din intravilan – 3.500mp
 - str. Nucilor – 322mp
 - De 412 – 6.492mp
- teren neinclus în loturi cadastrale proprietate persoane fizice sau juridice – 399,95mp
- domeniu privat local – terenuri cedate pentru realizare stradă – 1.309,45

În vederea realizării amprizei de 14m este necesar să se cedeze din domeniul privat al persoanelor fizice și juridice suprafața de – 2.713mp

– rămas în domeniu privat persoane fizice și juridice – 90.263,60mp

-total teren în domeniul public local – 14.736,40mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ȘI SARCINI ÎN CONTINUARE

● Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru stabilirea condițiilor urbanistice de realizare a traseului străzii Tractorului prelungit spre est în vederea racordării tramei stradale a localității Cumpăna la traficul rutier teritorial la autostrada A4.

Ca urmare este necesară precizarea traseului străzii, a amprizei acestuia și consecințele cadastrale asupra terenurilor aferente.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

• Terenul care face obiectul proiectului, conform prevederilor P.U.G.- aprobat cu HCL nr.86/5.05.2022 -, a Regulamentului de Urbanism aferent PUG și a temei de proiectare este situat parțial în intravilan – partea de sud și parțial în extravilan (propus prin PUZ la introducerea în intravilan)-partea de nord.

• Conform PUG și RLU zona studiată se află în UTR 2 – **vatra existentă a localității și în zona funcțională – locuințe individuale în loturi (Li)**, cu o parte din suprafață, și în UTR 4 și în **zona funcțională – activități economice**.

• Acest PUZ se elaborează în vederea constituirii drumului ce face parte din nomenclatorul stradal ca strada Tractorului, ca stradă cu lățimea de 14m, cu carosabil de 7m și 2 trotuare de câte 3,50m, cu delimitarea amprizei la limite de proprietate la sud și la nord, și pentru a genera condițiile cadastrale și administrative pentru realizarea străzii.

• Strada Tractorului urmează să se prelungească la est de str. Mării ca acces la autostrada A4, constituind legătura rețelei stradale a localității Cumpăna la rețeaua rutieră teritorială. Pentru racordul la autostradă a fost emis CU nr. 232/14.09.2023 „Construire nod rutier Cumpăna A4 (km 16+700) – DN 39 E – inclusiv rețele de utilități din culoarul investiției”.

• Propunerile urbanistice se referă la următoarele categorii de probleme:

1. Asigurarea unui traseu stradal pentru strada Tractorului de la Soseaua Constanței la str. Mării, cu prelungire spre nodul rutier cu autostrada A4, cu o ampriză de 14m (carosabil 7m+2 trotuare x 3,5m).

2. Deoarece pe traseul actual distanța dintre proprietățile situate de o parte și alta a drumului este variabilă este necesar să se evidențieze suprafețele de teren din fiecare lot care intră în ampriza preconizată, aceste suprafețe urmând să facă obiectul dezlipirii cadastrale în vederea cedării către Comuna Cumpăna pentru constituire domeniu public de interes local.

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru stabilirea condițiilor urbanistice privind lotizarea unui teren cu suprafața de 21.500mp, pentru locuințe individuale Sp :: P+1.

• PUZ are ca obiect terenul din parcela A472/1/3-IE 114 286 – Cumpăna.

• Conform PUG zona studiată se află în UTR 2 – **vatra existentă a localității și în zona funcțională – locuințe individuale în loturi (Li)**.

• Se propune realizarea de loturi pentru locuințe, cu mărimea medie de 620mp; au rezultat 28 loturi cu suprafața totală de 17.346mp, cu lotul minim de 492mp și lotul cel mai mare de 1.106mp.

• Se preiau traseele stradale preconizate prin PUG sau propuse prin PUZ-uri elaborate pentru zone învecinate.

Astfel se preiau traseele străzilor Castaniilor, Iasomie și Busuiocului, cu ampriza de 11m și se propune ca stradă de acces la loturi strada Arțarului, cu ampriza de 7,50m (5,50m carosabil+2x1m trotuare) pentru care s-a lăsat un teren cu lățimea de 2m din PUZ-ul pentru parcela A472/1/2,3; din parcela A472/1/3 de alocă un teren cu lățimea de 5,50m.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

~~În fiecare lot rezultat spațiul neocupat de construcții, parcare, alei și trotuare se amenajează ca spațiu verde.~~

~~Se consideră că cel puțin 50% din suprafața din loturile pentru locuit rămân reconstruite și se amenajează ca spațiu verde de incintă.~~

~~Construcțiile se vor amplasa în lot cu o retragere minimă de 3m și retragere maximă de 6m (cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între locuință și limita de la stradă).~~

~~Pentru echiparea edilitară se vor extinde rețelele de utilități de pe străzile adiacente și la fiecare lot în parte prin racorduri realizate cu contract cu furnizorii de utilități: alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze, telefonie. Pe strada Prelungirea Tractorului există conductă de alimentare cu apă.~~

~~**Elemente de bilanț teritorial**~~

- ~~- POT maxim propus: 30% numai pentru locuință,
40%-pt. locuință și dependențe sau alte spații complementare locuirii~~
- ~~- CUT maxim propus – calculat numai pentru locuință: 0,60
- calculat împreună cu dependențe: 0,70~~
- ~~- Regim de înălțime maxim propus– loturi locuințe : Sp+P+1~~

elaborat

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

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Condensed by 0,2 pt, Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Font: 12 pt, Not Highlight

Formatted: Not Highlight

INVENTAR COORDONATE

| PUNCTE DELIMITARE ZONA DE STUDIU | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| pct | x | y |
| 1 | 786245,11 | 298139,22 |
| 2 | 786284,16 | 298055,23 |
| 3 | 785770,81 | 297698,32 |

| | | |
|----|-----------|-----------|
| 4 | 785802,92 | 297635,35 |
| 5 | 785747,04 | 297597,28 |
| 6 | 785777,44 | 297554,96 |
| 7 | 785750,17 | 297535,85 |
| 8 | 785836,15 | 297417,43 |
| 9 | 785663,91 | 297293,45 |
| 10 | 785629,16 | 297343,74 |
| 11 | 785649,21 | 297358,77 |
| 12 | 785654,32 | 297358,41 |
| 13 | 785655,94 | 297375,55 |
| 14 | 785660,24 | 297378,08 |
| 15 | 785658,42 | 297411,26 |
| 16 | 785678,94 | 297425,58 |
| 17 | 785622,56 | 297518,93 |
| 18 | 785652,46 | 297538,23 |
| 19 | 785697,80 | 297745,62 |

| PUNCTE LIMITA EXTINDERE PROPUSĂ INTRAVILAN | | |
|--|-----------|-----------|
| pct | x | y |
| a | 785666,09 | 297594,86 |
| b | 785701,57 | 297742,62 |
| c | 786236,94 | 298128,15 |
| d | 786259,30 | 298081,40 |

| PUNCTE AX PROPUS STRADĂ PRELUNGIREA TRACTORULUI | | |
|---|-----------|-----------|
| pct | x | y |
| A | 785759,36 | 297718,50 |
| B | 786254,09 | 298071,72 |