

NOIEMBRIE
2022

Memoriu general - " ELABOARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE" – Com. Cumpana, nr. cadastral 114180, judet Constanta "

MEMORIU GENERAL

**"ELABORARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE SI
LOTIZARE PENTRU LOCUINTE"**

**Jud. Constanta, com. Cumpana, Parcelele A382/39+A382/37/4, A382/37/5, A382/39/1,
A382/39/4+A382/37, Lot1+A382/38"**

FAZA: P.U.Z.

**PROIECTANT: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.
BENEFICIAR: S.C. ALTAS RESIDENCE S.R.L.
DATA INTOCMIRII: NOIEMBRIE 2022**

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL GENERAL, aferent "ELABORARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"**

Jud. Constanta, com. Cumpana, Parcelele A382/39+A382/37/4, A382/37/5, A382/39/1, A382/39/4+A382/37, Lot1+A382/38"

Amplasament: Jud. Constanta, com. Cumpana, Parcelele A382/39+A382/37/4, A382/37/5, A382/39/1, A382/39/4+A382/37, Lot1+A382/38"

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.

Jud. Constanta, mun. Constanta, str. Calugareni, nr. 2, et. 2, cam. 5; tel: 0724.22.11.87;

e-mail: proiect_co@yahoo.com; J13 /1396/2005; CIF: 17529805

Beneficiar: S.C. ATLAS RESIDENCE S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a S.C. ATLAS RESIDENCE S.R.L. si are o suprafață totală de 67.100mp, apartine intravilanului comunei Cumpana, având categoria de folosință "arabil".

o Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata este o suprafata de 88.300mp.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul comunei Cumpana, cu nr. cad. 114180, adresa: **Parcelele A382/39+A382/37/4, A382/37/5, A382/39/1, A382/39/4+A382/37, Lot1+A382/38"**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: De 387
- la Sud: strada Strajei
- la Est: proprietati particulare cu loturi de case
- la Vest: proprietati particulare cu loturi de case

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extras de carte funciara puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in comuna Cumpana, zona generatoare este pozitionata in intravilanul comunei in zona de S-V a localitatii.

o Solicitari ale temei-program:

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de "ELABORARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE" pentru un cartier de locuinte unifamiliale si cateva loturi cu activitati mixte si regim de inaltime P+1E.

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la: regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

✓ **ZRL** – Zona cu regim de construire izolat cu regimul de inaltime maxim P+1E, cu inaltimea maxima de 7,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte individuale.

ZRCM - Zona cu regim de construire izolat cu regimul de inaltime maxim P+1E, cu inaltimea maxima de 7,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: locuire, comert, birouri, servicii, activitati compatibile cu locuirea.

ZRE – Zona destinata echipamentelor edilitare pentru noul cartier. Regim de inaltime p propus

ZV – Zone verzi

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Cumpana;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- OUG 195/2005 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

- o **Date privind evolutia zonei:**

Comuna Cumpana se găsește în județul Constanța și este așezată pe malul de nord al Canalului Dunare-Marea Neagra. Beneficiază de un climat continental, în care se simt efectele brizei de mare. Este situată la 3.0 km sud-vest de Municipiul Constanța și 15 – 20 m altitudine.

Accesul în comuna se face dinspre localitatea Constanta pe DN 39E.

2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiata are suprafata de 88.300mp, iar zona generatoare este in suprafata de 67.100mp.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul comunei Cumpana, cu nr. cad. 114180, adresa: **Parcelele A382/39+A382/37/4, A382/37/5, A382/39/1, A382/39/4+A382/37, Lot1+A382/38"**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: De 387
- la Sud: strada Strajei
- la Est: proprietati particulare cu loturi de case
- la Vest: proprietati particulare cu loturi de case

Prevederi ale PUG:

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism, faza P.U.G. aprobat, amplasamentul generator si studiat de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii, zona denumita UTR3 si este proprietatea S.C. ATLAS RESIDENCE S.R.L., dobandit prin act de alipire anexat.

Categoria terenului este arabil conform extras carte funciara actualizata.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in comuna Cumpana, zona studiata este pozitionata in sud-vestul localitatii, pe strada Strajei ce face legatura dintre Cumpana si satul Straja.



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de coordonata Europeu 72

Nr Pct	Coordonate punct de capet	
	X [m]	Y [m]
1	297331.218	783116.418
2	297332.327	783116.305
3	297334.988	783116.481
4	297337.864	783116.382
5	297339.433	783116.071
6	297338.872	783116.958
7	297339.998	783116.373
8	297341.844	783116.876
9	297343.259	783116.818
10	297343.622	783116.804
11	297344.756	783116.874
12	297346.677	783116.437
13	297348.888	783116.179
14	297353.244	783116.448
15	297355.964	783116.172
16	297358.210	783116.862
17	297358.080	783116.526
18	297354.487	783116.876
19	297354.230	783116.755
20	297356.420	783116.462
21	297358.840	783116.179
22	297359.833	783116.896
23	297363.824	783116.804
24	297363.986	783116.227
25	297367.276	783116.804
26	297368.876	783116.761
27	297371.289	783116.417
28	297373.958	783116.277
29	297376.628	783116.790
30	297378.339	783116.817
31	297379.327	783116.326
32	297379.477	783116.276
33	297379.867	783116.769
34	297381.071	783116.510
35	297381.284	783116.776
36	297381.479	783116.867
37	297383.386	783116.888
38	297383.842	783116.381
39	297384.882	783116.361
40	297386.860	783116.831
41	297387.871	783116.649
42	297388.881	783116.633
43	297389.811	783116.877
44	297390.728	783116.808
45	297390.734	783116.130
46	297391.873	783116.882
47	297392.872	783116.848
48	297393.878	783116.877
49	297394.785	783116.857
50	297395.702	783116.870
51	297396.608	783116.263
52	297396.617	783116.003
53	297396.624	783116.873
54	297397.532	783116.442
55	297397.541	783116.883
56	297398.439	783116.838
57	297398.452	783116.173
58	297399.362	783116.762
59	297399.374	783116.752
60	297399.285	783116.219
61	297399.186	783116.483
62	297399.087	783116.438
63	297398.989	783116.880
64	297398.891	783116.778
65	297398.792	783116.218
66	297398.694	783116.885
67	297398.596	783116.884

S = 67.100mp

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Comuna Cumpana este aşezata pe malul canalului Dunare-Marea Neagra, pe latura stanga a acestuia.

Pe malul canalului, dupa zona de protective a acestuia se afla locuinte cu regim de inaltime P, P+1E. Malul este sub forma de taluz cu diferenta de nivel de 10-15m.

Diferentele de nivel in interiorul localitatii sunt mici si nu constituie un impediment pentru dezvoltarea acestuia.

In zona unde s-a propus prezenta investitiei nu exista vreo zona naturala protejata sau zona monument istoric sau arhitectural.

2.4. Circulatia terenurilor:

Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul pe terenul generator - strada Strajei deja existent si apoi in interiorul terenului prin strada nou propusa cu ampriza de 11.00ml cu carosabil de 7.00ml si doua benzi de sens opus.

- În incinta terenului circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse;
- Se va respecta HG 525/1996 și Regulamentul general de urbanism aferent PUG cu privire la asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Locurile de parcare vor fi dispuse atât suprateran cât și în subteran, la subsolul imobilelor proiectate.

2.5. Ocuparea terenurilor:

În prezent, lotul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară:

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară, dar se propune ca pe viitor să se extindă rețelele aflate în apropiere la strada Strajei.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente în zonă și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor.

2.7. Probleme de mediu:

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

Sursele de poluanți a factorului de mediu apă provenite de la organizarea de șantier sunt:

- posibilele scurgeri accidentale de lubrifiant sau carburant care ar putea rezulta datorită funcționării utilajelor și celorlalte mijloace de transport folosite în cadrul organizării de șantier
- orice evacuare de ape uzate neepurate în apele de suprafață, pe sol sau în apele subterane:

În timpul desfășurării operațiilor în cadrul organizării de șantier este strict interzisă evacuarea apelor reziduale tehnologice în apele de suprafață sau subterane.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate în WC ecologic care se va vidanja periodic de către o firmă specializată.

În cazul afectării calității apelor prin posibile pierderi accidentale de carburanți și uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport și utilajele necesare desfășurării lucrărilor de organizare de șantier, pentru prevenirea acestui tip de poluare accidentale vor fi instituite o serie de măsuri de prevenire și control, respectiv:

- respectarea programului de revizii și reparații pentru utilaje și echipamente, pentru asigurarea stării tehnice bune a vehiculelor, utilajelor și echipamentelor;
- operațiile de întreținere și alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci în locații cu dotări adecvate;
- dotarea locației cu materiale absorbante specifice pentru compuși petrolieri și utilizarea acestora în caz de nevoie.

Depozitarea temporară de materiale de construcții în vrac care pot fi spălate de apele pluviale și ar putea polua solul și subsolul va fi făcută în spații închise sau acoperite.

În condițiile respectării proiectelor de construcții și instalații nu vor fi poluări accidentale ale apelor.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute: Nu este cazul.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

În perioada de construcție, sursele de emisie a poluanților atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implică manevrarea materialelor de construcție și prelucrarea solului) și mobile (trafic utilaje și autocamioane – emisii de poluanți și zgomot).

Toate aceste categorii de surse din etapa de construcție / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafață, liniare.

Principalul poluant care va fi emis în atmosferă pe perioada de execuție va fi reprezentat de pulberi totale în suspensie – în special TSP și fracțiunea PM10.

O proporție însemnată a lucrărilor include operații care se constituie în surse de emisie a prafului. Este vorba despre operațiile aferente manevrării pământului, materialelor balastoase și a cimentului/asfaltului și a celorlalte materiale, precum săpături (excavări), umpluturi (descărcare material, imprastiere, compactare), lucrări de infrastructură.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea datorată vântului, fenomen care însoțește lucrările de construcție, din cauza existenței pentru un anumit interval de timp, a suprafețelor de teren neacoperite expuse acțiunii vântului.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se încadrează, în marea lor majoritate, în categoria particulelor respirabile.

Disponerea geografică, administrativă, topografică, precum și direcția dominantă a vânturilor au o contribuție favorabilă la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de construcție vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile strict necesare și în etapele planificate, evitându-se astfel depozitarea prea îndelungată a stocurilor de materiale pe șantier și supraîncărcarea șantierului cu materiale.

Se estimează că impactul va fi strict local și de nivel redus. Pe perioada de exploatare a construcției sursa de poluare a aerului poate fi reprezentată de centralele termice proprii.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

Pentru nivelul de zgomot / vibrații - se vor respecta condițiile impuse prin HG nr.321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 (nivel acustic la limita incintei), cu modificările ulterioare, STAS nr. 10009/2017.

Acustica urbană- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986- protecția împotriva zgomotului în construcțiile civile și social-culturale - limite admisibile, alți parametri de izolare acustică.

Principalele surse de zgomot și vibrații rezultă din exploatarea utilajelor anexe și de la utilajele de transport care tranzitează incinta.

Zgomotele și vibrațiile se produc în situații normale de exploatare a utilajelor și instalațiilor folosite în procesul de organizare de șantier, au caracter temporar și nu au efecte negative asupra mediului.

În timpul executării lucrărilor de organizare de șantier, sursele de zgomot, sunt date de utilajele în funcțiune, ce deservește lucrările.

Având în vedere că utilajele folosite sunt acționate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se încadrează în limitele admisibile.

Lucrările de construcție se vor desfășura după un program agreat de administrația locală, astfel încât să se asigure orele de odihnă ale locatarilor și vizitatorilor din zonele cele mai apropiate. În timpul operării, având în vedere natura proiectului, nu vor exista surse de zgomot.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor: Nu este cazul.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freactice și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE:

Sursele potențiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor, precum și a deșeurilor menajere rezultate de la personalul implicat în execuția lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și alte substanțe chimice de la autovehiculele și utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE:

Construcția va dispune de:

- containere (europubele) pentru colectarea temporară a deșeurilor menajere și asimilabile, în vederea eliminării lor finale la groapa de gunoi

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Impactul asupra vegetației poate fi resimțit în perioada executării lucrărilor, datorită creșterii cantităților de pulberi sedimentale ce pot avea usoare implicații asupra vegetației din vecinătatea amplasamentului.

În momentul amenajării de spații verzi, activitatea microorganismelor din sol se va reface. Trebuie avută în vedere depozitarea separată a solului fertil decopertat ce poate fi reutilizat față de restul solului excavat.

În timpul funcționării, natura activității și amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectării în vreun mod a faunei și a florei terestre.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Distanța față de obiectivele de interes public, respectiv investiții, monumente istorice și de arhitectură, zone de interes tradițional este suficient de mare pentru ca acestea să nu fie afectate.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșeurii generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj, (codificate conform HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajaților, se vor depozita în container și vor fi predate pe baza de contract către serviciul de salubritate al localității; volumul va varia zilnic, funcție de numărul echipelor implicate în lucrări;
- *deseuri reciclabile*: deseuri de hârtie și carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separată în recipiente

adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;

- *deseuri de constructii*: pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizata; deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de construire sau pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie)

Pentru toate deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectivă si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din comuna Cumpana.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu se produc sau utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase.

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Sunt propuse functiuni predominante de locuire, locuire si activitati conexe compatibile cu locuirea, spatii verzi si spatii pentru echipamente edilitare, cu regim de inaltime maxim P+1E, POT max =40% si CUT max =1.00.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Canalul Dunare-Marea Neagra, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale / cu functiuni de locuire si compatibile cu locuirea, cu arhitectura deosebita.

3.3. Modernizarea circulatiei:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construabila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = in scris intr-un act valabil fata de terti (in scris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei. Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ se prevede crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul in noile loturi propuse - strada nou proiectata ce strabate terenul ce a generat PUZ dela Sud la Nord.
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HG 525/1996 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
 - o Pentru locuinte colective: 60% din numar total de unitati locative;
 - o Pentru locuinte individuale :
 - Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafata construită desfășurată este de maxim 100 mp;
 - Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafata construită desfășurată este mai mare de 100mp.
 - o Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad mic de trafic si este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta.

Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran cat si in subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona functionala **UTR1-ZRCM** reprezinta 4 loturi in zona de sud a terenului pe latura stanga a drumul proiectat si 4 loturi in zona de nord, cate doua pe fiecare latura a drumului proiectat.

Zona functionala **UTR2-ZRL** reprezinta 122 de loturi de locuinte individuale izolate dispuse pe ambele laturi ale drumului de incinta nou propus.

Zona **UTR3-ZV** reprezinta 4 loturi de teren cu destinatia de spatii verzi dispuse astfel: una la intrarea in noul cartier, una la intersectia drumului axial nou propus si drumul transversal nou propus ce va face legatura cu cartierele de locuinte deja dezvoltate ce flancheaza prezentul lot.

Zona functionala **UTR4-ZRE** reprezinta 3 loturi ce vor avea rol de gazduire a echipamentelor edilitare propuse pentru noul cartier rezidential.

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coefficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **ZRL** – zona cu functiuni de locuire = 48.870mp

- regim maxim de inaltime **P+1E**;

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 19.548mp**

- suprafata desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 48.870mp**;

- P.O.T. maxim propus = **40%**;

- C.U.T. maxim propus = **1.00**;

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **7.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

Sunt admise si subsoluri/demisoluri pentru garare, spatii tehnice si depozitare.

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile. Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.**

- coeficientii urbanistici se vor respecta și în cazul tuturor dezmembrărilor ulterioare ale loturilor incluse în suprafața generatoare, respectându-se prevederile RLU privind condițiile minime ale loturilor edificabile.

- **destinațiile și funcțiunile permise pentru imobilele și suprafețele de teren din interiorul loturilor sunt:**

➤ **zona cu funcțiuni de locuire.**

BILANT TERITORIAL: SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	Suprafata Propusa	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
Suprafata studiata PUZ	88.300mp		---
Suprafata generatoare PUZ	67.100mp		
ZRL – zona cu funcțiuni de locuire:	48.870mp -122 loturi	40%	40%
ZRCM - locuire+activitati conexe	3.280mp – 8 loturi	40%	40%
ZRE – echipamente edilitare	151.05mp – 3 loturi	0.00%	85%
ZV – spatii verzi	817.00mp – 4 loturi	0.00%	0.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	20988mp	nereglementat	40%
Strazi propuse/alei acces	13982mp		20.85%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30% din suprafata generatoare)	15.690mp	nereglementat	30%
TOTAL:	67.100mp		100.00%



S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.

Intocmit
arh. Remus Lucian
NR. T.N.A. 8484

