**MEMORIU GENERAL**

**1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- denumirea proiectului : INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA ACTIVITATI ECONOMICE

- certificat de urbanism: nr.486 din 14.09.2017

- beneficiar: S.C. AUTOMAS TRUCK SERVICE S.R.L. – proprietarul terenului

conform Contract de vanzare-cumparare nr.2270 din 19.07.2017

- proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU, CONSTANTA

- proiect nr. / 2018

- data elaborarii: martie 2018

**1.2. Delimitarea zonei studiata in PUZ**

Amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic cu suprafata de 22 125 mp, a fost delimitat conform prevederilor din Avizul de oportunitate nr.20 din 14.09.2017, dupa cum urmeaza :

* la nord – Ps 479/1/2
* la sud – strada Dragos Voda
* la est – proprietate Parocescu Ion
* la vest – proprietate Mavrig Marian

**1.3. Descrierea parcelelei care a generat PUZ**

Parcela care a generat PUZ A 429/4 se afla intr-o zona fara caracter protejat, cu destinatie de teren arabil intravilan, are suprafata de 19 854 mp, urmatoarele dimensiuni si vecinatati :

* la nord - 65.27 m – Ps 479/1/2 – valea derea
* la sud - 60.37 m – strada Dragos Voda
* la est - 343.04 m – proprietate Parocescu Ion
* la vest - 318.73 m – proprietate Mavrig Marian

**1.4. Elemente de tema solicitate de catre initiatorul PUZ**

In tema de proiectare beneficiarul au solicitat intocmirea documentatiei pentru reglementarea zonei in vederea amenajarii unui obiectiv economic.

**1.4. Cadrul legal respectat in elaborarea PUZ**

La elaborarea PUZ au fost respectate prevederile din:

* Legea 350/2001 privind amernajarea teritoriului si urbanismul (actualizata)
* Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
* Codul Civil
* Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publlicitatea imobiliara
* Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
* HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
* Regulamentul local de urbanism, aprobat prin HCL Agigea nr.93/25.09.2008

**2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA**

Parcela care a generat PUZ A 429/4 este situata in sudul localitatii Lazu, in vecinatatea canalilui navigabil Dunare - Marea Neagra.

Conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A 429/4 face parte din Trupul BP 3 – extindere Selgros, in intravilanul comunei Agigea, sat Lazu, cu destinatia actuala de agricol.

**3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

**a – Regimul juridic**

Zona ce va fi reglementata in documentatie cuprinde terenuri proprietate privata, o parte din strada Dragos Voda care face parte din domeniul public al comunei Agigea si terenuri proprietatea comunei Agigea.

**Bilant teritorial:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Teren total zona reglementata | 22 125 mp | 100% |
| 2 | Teren domeniu privat | 20 694 mp | 93.6% |
| 3 | Teren proprietate comuna Agigea | 1 172 mp | 5.3% |
| 4 | Teren ocupat de strazi existente | 259 mp | 1.2% |

**b – Regimul economic**

Functiunea dominanta a zonei conform Avizului de oportunitate nr.20 din 14.09.2017 va fi: activitati economice nenocive de productie, depozitare, expunere tip showroom, comert en-gross, sedii de firme, spatii de cazare pentru persoane aflate in tranzit tranzit - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Functiunea propusa pentru parcela care a generat PUZ este compatibila cu functiunea dominanta a zonei.

**c – Regimul tehnic – caracteristicile arhitectural-urbanistice si tehnico**

**- edilitare ale zonei studiate si ale parcelei care a generat PUZ**

Conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A 429/4 face parte din Trupul BP 3 – extindere Selgros, in intravilanul comunei Agigea, sat Lazu, cu destinatia actuala de agricol, zona avand interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Categoria de folosinta a terenului este – arabil.

Parcela constituie un singur lot.

In prezent nu sunt edificate cladiri in zona si prin urmare nu exista un regim de construire caracteristic zonei.

Accesele carosabile sunt asigurate pe strazile (drumurile de exploatare) existente, care sunt din pamant si au latimea de 4,00 - 5,00 m.

Parcela care a generat PUZ are acces la strada Dragos Voda.

Zona nu este echipata cu retele de utilitati.

In baza documentatiilor de urbanism aprobate autoritatea publica locala va solicita operatorilor de distributie extinderea retelelor de interes public, iar acestia vor stabili solutia tehnica pentru dezvoltarea retelelor, in conformitate cu prevederile normelor tehnice in vigoare, pe baza datelor precizate de catre autoritatea publica locala in documentatia anexata solicitarii.

Amplasamentului se afla in zona de clima temperata, in zona **C** de vant (STAS 10101/20/90), in zona **B** zapada (STAS10101/21-92) si zona seismica de calcul este **E** (P 100/1-2006).

Disfunctionalitatile rezultate din analiza situatiei existente sunt :

* Inexistenta retelelor de utilitati.
* Drumuri de acces subdimensionate, in medie de 4,00-5,00 m latime, fara trotuare pietonale, si neamenajate (din pamant).

**4. REGLEMENTARILE URBANISTICE PENTRU ZONA STUDIATA**

Potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu planul urbanistic general si cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

* organizarea retelei stradale
* organizarea arhitectural-urbanistica
* modul de utilizare a terenurilor
* statutul juridic si circulatia terenurilor

**4.1. Functiunile constructiilor noi**

Functiunea dominanta a zonei conform Avizului de oportunitate nr.20 din 14.09.2017 va fi: activitati economice nenocive de productie, depozitare, expunere tip showroom, comert en-gross, sedii de firme, spatii de cazare pentru persoane aflate in tranzit - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze)..

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanenta si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.

In documentatie se propune realizarea unei platforme din piatra sparta compactata in suprafata de 5 450 mp pe care se va dezvolta obiectivul economic propus de beneficiari care va cuprinde constructii pentru prestari servicii tip service auto.

**4.2. Regimul de construire**

Regimul de construire propus este cu cladiri izolate, in regim de inaltime minim P, maxim P+1E, conform necesitatilor functionale.

**4.3. Perimetrul edificabil pe parcela care a generat PUZ**

Alinierea frontului construit va fi cu o retragere de minim 5.00 m fata de noile aliniamente.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim 3.00 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face in functie de regimul de inaltime, minim ½ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.

**4.4. Indicatorii urbanistici pentru parcela care a generat PUZ**

Conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea, pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit : POT maxim = 70% ; CUT maxim = 3 – cu conditia asigurarii necesarului de parcare in incinta proprie.

Suprafata teren rezultata dupa reglementari este de 19 240 mp.

**4.5. Regimul de inaltime**

Se mentin prevederile Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea, minim P, maxim P+1E, conform necesitatilor functionale.

**4.6. Principii de realizare a constructiilor propuse**

In noul obiectiv se vor edifica constructii cu caracter definitiv conform necesitatilor functionale, cu materiale durabile, beton, caramida, BCA, lemn si se vor finisa la exterior cu materiale de calitate superioara, tencuieli acrilice, placaje din piatra si invelitori din tigla sau tabla profilata tip tigla, compatibile cu functiunile propuse si cu integrarea aspectului exterior in specificul arhitecturii locale.

**4.7. Zone de protectie**

Parcela reglementata este situata in afara zonelor de protectie sau siguranta fata de retele edilitare, cai de comunicatie si Canalul Dunare-Marea Neagra.

**4.8. Modalitati de organizare a circulatiei auto si pietonale, parcarea si gararea autovehiculelor**

Prin PUZ-ul initiat se va studia posibilitatea dezvoltarii retelei de circulatie pentru zona propusa, racordarea acesteia la trama stradala majora existenta si circulatia terenurilor in vederea realizarii acesteia.

Strazile propuse au fost considerate din punct de vedere al importantei in functie de suprafata deservita, conexiunile care le asigura si traficul viitor calculat pentru zona ocupata integral.

Conform prevederilor din avizul de oportunitate dezvoltarea retelei de circulatie pe amplasamentul studiat se va realiza in felul urmator:

* strada Dragos Voda (fost De 428/1) va fi transformata in strada principala cu profilul de 12.00 m, carosabil 11.00 m si un trotuar de 1.00 m pe partea loturilor
* in partea dinspre nord pe langa Ps 479/1/2 – Valea derea, se va crea un drum colector cu profilul de 10,00 m, 9,00 m carosabil si un trotuar de 1,00 m latime pe partea terenurilor proprietate.

Pentru realizarea retelei stradale reglementate se vor retrage aliniamentele proprietatilor adiacente, iar suprafetele de teren necesare constituirii strazilor vor fi cedate cu act autentic domeniului public al comunei Agigea.

Amplasarea constructiilor pe lot trebuie sa permita accesul pietonal si auto in interiorul lotului.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura in incinta proprie, calculat conform prevederilor Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat si a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme, Indicativ P 132-93: cate un loc de parcare pentru 10 salariati plus un spor de 20% pentru clienti si invitati.

**4.9. Asigurarea utilitatilor**

In baza documentatiilor de urbanism aprobate autoritatea publica locala va solicita operatorilor de distributie realizarea sau extinderea retelelor de interes public, iar acestia vor stabili solutia tehnica pentru dezvoltarea retelelor, in conformitate cu prevederile normelor tehnice in vigoare, pe baza datelor precizate de catre autoritatea publica locala in documentatia anexata solicitarii. Toate bransamentele la retelele publice se vor realiza ingropat.

Pana la executarea retelelor publice de alimentare cu apa si canalizare in zona, apa tehnologica va fi asigurata in limita proprietatii prin put forat si evacuarea apelor uzate se va face intr-un bazin vidanjabil etans cu separator de grasimi, amplasat in incinta proprietatii spre limita cu strada Dragos Voda.

**5. CIRCULATIA TERENURILOR**

Zona ce va fi reglementata in documentatie cuprinde terenuri proprietate privata, o parte din strada Dragos Voda care face parte din domeniul public al comunei Agigea si terenuri proprietatea comunei Agigea.

**Bilant teritorial:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Teren total zona reglementata** | 21 125 mp | 100% |
|  | | | |
| 2 | **Teren domeniu privat** | 20 694 mp | 93.6% |
|  | Rezultat la reglementari | 19 240 mp | 87% |
| * din care platforma propusa | 5 450 mp | 24.7% |
|  | | | |
| 3 | **Teren ocupat de strazi propuse** |  |  |
|  | Teren ocupat de cai carosabile | 1 275 mp | 5.8% |
| Teren ocupat de cai pietonale | 130 mp | 0.6% |
| Teren proprietate privata care va fi  cedat Primariei Agigea pentru  constituirea strazilor | 1 201 mp | 5.5% |

Pentru realizarea retelei stradale reglementate se vor retrage aliniamentele proprietatilor adiacente, iar suprafetele de teren necesare constituirii strazilor vor fi cedate cu act autentic domeniului public al comunei Agigea.

**6. CONCLUZII**

La realizarea documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire se va tine cont de toate aspectele semnalate la aprobarea P.U.Z.– ului si de conditiile prevazute in certificatul de urbanism.

INTOCMIT

Arh. Nicusor-Paul Petrescu