**MEMORIU TEHNIC**

- avizare P.U.Z. -

**a. DATE GENERALE**

- Denumirea obiectivului: INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Amplasamentul obiectivului: com. Agigea, strada Elvira Godeanu nr.6, jud. Constanta

- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU

- Beneficiarul lucrarilor: DRAGHICI CATALIN

- Cadrul legislativ privind protectia mediului: Legea protectiei mediului nr.137/1995,

republicata cu modificarile si completarile ulterioare

**b. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI**

Necesitatea si oportunitatea planului este reglementarea zonei in vederea integrarii acesteia in ansamblul rezidential al comunei Agigea.

Avand in vedere ca este necesara stabilirea reglementarilor privind: organizarea retelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor, este necesara intocmirea documentatiei Plan Urbanistic Zonal.

Zona care se va studia in PUZ conform Avizului de oportunitate nr.18 din 13.09.2017 este delimitata de strada Dinu Cocea - la nord, strada Emil Bota - la sud, proprietati private - la est, strada Fermierilor - la vest si are suprafata de 15 900 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Draghici catalin este de 400 mp.

Documentatia de urbanism PUZ va cuprinde reglementarile operationale necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei.

**c. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

In zona exista retele de alimentare cu apa si de distrubutie energle electrica. Strazile adiacente zonei studiate sunt asfaltate. Strada Elvira Godeanu nu este reglementata si nu a fost sistematizata, fiind in prezent o alee din pamant.

Dupa aprobarea documentatiei PUZ care va reglementa strada si frontul construit se va trece la etapa de extindere a retelelor edilitare.

**d. DISFUNCTIONALITATI**

In prezent in zona exista disfunctionalitati privind circulatia auto si pietonala pe Elvira Godeanu, care este din pamant, cu latimea de cca. 4 m.

Pentru optimizarea conditiilor de circulatie este necesara retragerea aliniamentului loturilor proprietate adiacente strazii ce va fi reglementata.

Amplasamentul prezinta disfunctionalitati si in ceea ce priveste dotarea cu utilitati a strazii Elvira Godeanu.

**e. PROIECTE APROBATE, LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI**

Destinatiile admise in zona studiata, locuinte, dotari si servicii specifice zonei de locuit, nu necesita lucrari speciale pentru protectia mediului.

Nu exista poluanti pentru ape. In procesul de functionare al locuintelor nu vor exista surse de poluare pentru apa, in afara apelor uzate normale.

Pentru cladirile care vor avea functiuni complementare locuirii se vor respecta prevederile avizelor de specialitate care vor fi solicitate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

Procesul de realizare a cladirilor, care vor avea regim de inaltime maxim P+2E (conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009) nu necesita lucrari cu caracter special sau utilaje cu gabarit mare si prin urmare nu va produce vibratii sau zgomot deosebit.

Nu vor exista surse de radiatii si nici surse de poluanti pentru sol.

Amplasamentul obiectivului este in afara limitelor de protectie a apelor din apropiere conform Normativelor in vigoare.

Pentru managementul deseurilor se va adopta un plan de operare local.

**f. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM**

Potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, planul urbanistic zonal va asigura corelarea programelor de dezvoltare a zonei cu planul urbanistic general si va cuprinde reglementari referitoare la organizarea retelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor.

* Utilizari admise: Functiunea dominanta a zonei va fi de locuinte individuale amplasate in loturi, inclusiv constructii de cazare turistica tip vila, pensiune, minihotel. Functiuni complementare admise : dotari si servicii specifice zonei de locuit, fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).
* Utilizari admise cu conditionari: activități de producție, ateliere, servicii, întreținere cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.
* Utilizari interzise: 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.
* Caracteristici ale parcelelor: In cazul parcelarii loturilor existete cu suprafata mai mare de 400 mp, loturile noi vor avea pe cat posibil forma reactangulara cu adancimea mai mare decat latimea, suprafata minima de 400 mp si front la strada de minim 12 m. De asemeni vor avea obligatoriu acces cel putin la una din circulatiile existente sau reglementate din zona.
* Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Se mentin prevederile Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea, minim 3,00 m retragere fata de noul aliniament. Constructiile existente, edificate cu acte se mentin pe alinierea executata.
* Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare ale parcelelor: se va face cu o retragere de minim 3.00 m.
* Regimul de construire propus este cu cladiri izolate, cuplate sau insiruite cu respectarea prevederilor din Regulamentului de urbanism local aprobat pentru comuna Agigea.
* Amplasarea cladirilor fata de limitele cu proprietatile vecine laterale se va face conform prevederilor Codului civil si avand cel putin pe una din parti o distanta libera de 3.00 m fata de limita lotului la cladirile izolate sau cuplate. Pentru cladirile insiruite se va asigura intre tronsoane o cale de acces in partea din spate a loturilor.
* Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face in functie de regimul de inaltime, astfel incat sa fie asigurata insorirea minima conform legislatiei in vigoare (min. o ora si jumatate de insorire la solstitiul de iarna) dar nu mai putin de 3.00 m.
* Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: Regimul de inaltime conform Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea este minim P, maxim P+2E.
* Circulatia auto in zona se desfasoara pe drumurile existente, strada Elvira Godeanu este greu accesibila in prezent.

Conform prevederilor din Avizul de oportunitate anexat la Certificatul de urbanism, **avand in vedere amplasamentul cladirilor existente care nu permit asigurarea unei latimi mai mari**, strada Elvira Godeanu va fi sistematizata cu profilul de 5.00 m, 3.00 m carosabil si 2 trotuare pietonale si va avea sens unic dinspre strada Emil Bota spre strada Dinu Cocea.

La intersectii imprejmuirile se vor realiza cu o tesitura care poate fi in linie dreapta sau curba care va lega punctele situate la 2,00 m distanta fata de intersectia limitelor de proprietate, pentru a asigura vizibilitatea in circulatie.

* Conditii de echipare edilitara: In baza documentatiilor de urbanism aprobate autoritatea publica locala va solicita operatorilor de distributie extinderea retelelor de interes public pe strada Elvira Godeanu, 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. Apa tehnologica va fi asigurata in limita proprietatilor prin puturi forate. Pana la executarea retelei publice de canalizare in zona, evacuarea apelor uzate se va face in bazine vidanjabile etanse amplasate in incinta proprietatilor.
* Spatii libere si spatii plantate: Zonele neconstruite pe loturile proprietate vor fi amenajate cu alei de acces, platforme pentru parcarea autoturismelor proprii si suprafete verzi plantate. Se vor respecta prevederile HCJ nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.
* Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului: Conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea indicatorii urbanistici sunt:
* pentru locuinte - POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05
* pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit  - POT maxim = 70%, CUT maxim = 1,4

**g. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI**

**PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU**

Obiective la nivel international si regional

Nu este cazul.

Obiective la nivel national si local

Conform Planului Urbanistic General preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151 din 03.07.2009, zona studiata este situata in intravilanul comunei cu folosinta actuala de curti constructii, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal se va intocmi cu respectarea Legii nr. 350/2001- privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata), HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism (republicata) si a conditiilor specificate de catre avizatori in avizele/acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism.

Potrivit Legii nr.350/2001 actualizata, planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu planul urbanistic general si cuprinde reglementari referitoare la organizarea retelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor, protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru ZONA DELIMITATA DE STRADA DINU COCEA - LA NORD, STRADA EMIL BOTA - LA SUD, PROPRIETATI PRIVATE - LA EST, STRADA FERMIERILOR - LA VEST va fi supus avizarii Consiliului Local al comunei Agigea, in scopul trecerii la fazele urmatoare de proiectare. Dupa aprobarea prezentei documentatii, la fazele urmatoare de proiectare se vor respecta cu strictete elementele de regulament cuprinse in plansa de reglementari pentru etapa actuala.

Valabilitatea in timp a documentatiei PUZ va fi limitata cert prin Hotararea de Consiliu Local, in functie de durata necesara pentru autorizarea si executarea investitiilor, pentru perioada de dupa expirarea acestuia fiind posibila aprobarea unei reactualizari a PUZ, elaborarea unui alt PUZ inlocuitor sau incetarea oricarei reglementari.

Relevanta planului pentru integrarea obiectivelor de mediu

Data fiind functiunea viitoare a zonei nu este necesar studiu pentru integrarea obiectivelor de mediu.

**h. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – prescriptii si recomandari

Prin elaborarea documentatiilor de urbanism se reglementeaza utilizarea eficienta a terenurilor in acord cu functiunile urbanistice, extinderea controlata a zonelor construite, asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat.

Se va institui un regulament de urbanism pentru zona studiata care va fi corelat cu Regulamentul de urbanism local, aprobat pentru comuna Agigea.

Pentru asigurarea protectiei mediului inconjurator se interzice:

* evacuarea in atmosfera a substantelor daunatoare, peste limitele stabilite prin reglementarile in vigoare – STAS 12.574.
* aruncarea sau depozitarea deseurilor menajere in afara locului stabilit.
* producerea de zgomote si vibratii cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Depozitarea deseurilor menajere se va face in europubele cu capac etans, astfel incat sa nu fie periclitat mediul.

Colectarea deseurilor de catre societatea specializata cu care beneficiarul va incheia contract se va face conform Normelor de igiena – zilnic in perioada de vara, o data la trei zile in perioada de iarna.

INTOCMIT

Arh. Nicusor-Paul Petrescu