**MEMORIU TEHNIC**

- avizare P.U.Z. -

**a. DATE GENERALE**

- Denumirea obiectivului: MODIFICARE SI EXTINDERE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.

AGIGEA nr.213/24.06.2010

- Amplasamentul obiectivului: com. Agigea, zona delimitata de Vale Agigea la nord,

Parcela A 210 la sud, proprietate privata si vatra localitatii

Agigea la est si Parcela A 181/2/7 la vest

- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU

- Beneficiarul lucrarilor: COMUNA AGIGEA

- 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 modificarea PUZ-ului aprobat si reglementarea zonei extinse in vederea integrarii acesteia in ansamblul rezidential al comunei Agigea.

Avand in vedere ca se doreste modificarea documentatiei de urbanism si a destinatiei terenurilor agricole in terenuri locuibile, precum si 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 Certificatului de urbanism nr.173/21.04.2017 este delimitata de Vale Agigea la nord, Parcela A 210 la sud, proprietate privata si vatra localitatii Agigea la est si Parcela A 181/2/7 la vest, si are suprafata de 438 641 mp.

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

**c. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

Zona de studiu in suprafata totala de 438641 cuprinde:

* Zona studiata prin PUZ aprobat cu HCL Agigea nr.213 din 24.06.2010, in suprafata de 246 244 pentru care se propun modificari de functiuni in 2 subzone
* Zona reglementata prin HCL Agigea nr.147/30.06.2016 in suprafata de 9 077 mp, unde nu se propun modificari
* Restul suprafetei de teren intravilan in suprafata de 165 920 mp a fost impartita in subunitati teritoriale de referinta (SUTR) pe criterii de omogenitate morfologica si functionala, acestea conturandu-se pe strazi, limite cadastrale si functiuni dominante.
* Teren extravilan alaturat zonei intravilan, care va fi introdus in intravilan si reglementat pentru zona locuire, in suprafata de 17 400 mp.

Zonele mentionate sunt evidentiate in plansa A 02.

**d. DISFUNCTIONALITATI**

In prezent in zona exista disfunctionalitati privind circulatia auto si pietonala pe drumurile existente nesistematizate in zonele care nu au fost studiate prin PUZ.

Prezenta documentatie reglementeaza drumurile existente conform prevederilor din Certificatul de urbanism nr.173/24.06.2010.

Amplasamentul prezinta disfunctionalitati si in ceea ce priveste dotarea cu utilitati, deoarece in prezent sunt zone neechipate 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.

Pana la extinderea retelelor de utilitate publica, in zonele neechipate apa tehnologica va fi asigurata prin puturi forate si evacuarea apelor uzate se va face in fose septice vidanjabile.

**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. Se vor lua masuri in proiectarea retelelor aferente amplasamentului pentru prevenirea oricaror emisii sau deversari accidentale provenite din exploatare.

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. La nivelul zonei studiate, in decursul timpului nu s-au inregistrat riscuri naturale, respectiv alunecari de teren, inundatii si nici riscuri antropice deoarece actiunea omului a fost orientata spre agricultura.

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.

Deseurile menajere se vor colecta individual pentru fiecare lot, in pubele acoperite, asezate pe o platforma din beton, amplasata intr-un spatiu special destinat, in imediata vecinatate a aliniamentului, respectandu-se distanta minima legala conform Norma de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei Ordinul nr.536/1997 cu modificarile si completarile ulterioare.

**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: Zona studiata a fost divizata in subunitati teritoriale pentru care s-au stabilit reglementari specifice privind caracteristicile parcelelor in functie de situatiuatia existenta in Regulamentul local de urbanism.
* 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 aliniament.
* 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 se va face conform prevederilor Codului civil si avand cel putin pe una din partile laterale o distanta libera de 3 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).
* Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: Regimul de inaltime conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea este minim P, maxim P+2E.
* In prezent in zona exista disfunctionalitati privind circulatia auto si pietonala pe drumurile existente nesistematizate in zonele care nu au fost studiate prin PUZ. Prezenta documentatie reglementeaza drumurile existente conform prevederilor din Certificatul de urbanism nr.173/24.06.2010.
* Conditii de echipare edilitara: 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. 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 pentru locuinte sunt POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05, iar pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit  sunt 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

Suprafata pentru care s-a elaborat documentatia este de 438 641 mp, delimitata in plansa A02 si cuprinde:

* 421 241 mp teren intravilan incadrat in UTR AE2 – Extindere vatra Agigea sud-vest conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009.
* 17 400 teren extravilan alaturat, care va fi introdus in intravilan.

Zona de teren intravilan cuprinde:

* Zona studiata prin PUZ aprobat cu HCL Agigea nr.213 din 24.06.2010, in suprafata de 246 244 pentru care se propun modificari de functiuni in 2 subzone
* Zona reglementata prin HCL Agigea nr.147/30.06.2016 in suprafata de 9 077 mp, unde nu se propun modificari
* Restul suprafetei de teren intravilan in suprafata de 165 920 mp a fost impartita in subunitati teritoriale de referinta (SUTR) pe criterii de omogenitate morfologica si functionala, acestea conturandu-se pe strazi, limite cadastrale si functiuni dominante.

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 VALE AGIGEA LA NORD, PARCELA A 210 LA SUD, PROPRIETATE PRIVATA SI VATRA LOCALITATII AGIGEA LA EST SI PARCELA A 181/2/7 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 sauincetarea 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 si regulamentele aferente documentatiilor de urbanism aprobate.

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.
* Proiectarea si realizarea de instalatii sau obiective care sa afecteze sever prin expunerea la zgomot ambiental.

Deseurile menajere se vor colecta individual pentru fiecare lot, in pubele acoperite, asezate pe o platforma din beton, amplasata intr-un spatiu special destinat, in imediata vecinatate a aliniamentului, respectandu-se distanta minima legala conform Norma de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei Ordinul nr.536/1997 cu modificarile si completarile ulterioare.

Colectarea deseurilor de catre societatea specializata cu care autoritatea locala 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