**MEMORIU TEHNIC**

- acord de mediu -

**a. DATE GENERALE**

- Denumirea obiectivului: INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI

 URBANISTICE ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE

- Amplasamentul obiectivului: jud. Constanta, comuna Agigea, strada Nicolae Titulescu,

 Parcela A 382/1/5/2 lot 1/1

- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

 ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU

- Beneficiarul lucrarilor: S.C. TRANS MIN S.R.L. – concesionarul terenului

 Contract de concesiune nr.2567 din 12.02.2015

- 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 desfasurarii unodr activitati economice.

Avand in vedere ca se doreste modificarea destinatiei din teren agricol intravilan in teren construibil 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 documentatia PUZ conform Avizului de oportunitate nr.13 din 09.08.2017 este delimitata de strada Nicolae Titulescu - la nord, limita CFR - la sud, Parcela A 382/1/5/2 lot 1/2 - la est, Parcela A 382/1/5/1/1 - la vest si are suprafata de 6595 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, concesionata de TRANS MIN S.R.L. este de 4 250 mp.

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

**c. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

 Pe lotul proprietate nu s-au executat pana in prezent nici un fel de lucrari.

In zona exista retele de utilitate publica de alimentare cu apa si energie electrica.

 Dupa aprobarea documentatiilor PUZ care vor reglementa retelele stradale se va trece si la etapa de dotare cu retele de canalizare.

 Pe parcela care a generat PUZ se propune amenajarea platformei din piatra sparta compactata pentru parcare si amplasarea constructiilor aferente activitatii de exploatare a obiectivului, hala pentru reparatii si intretinere auto, pavilion administrativ si fosa septica.

**d. DISFUNCTIONALITATI**

 Strada existenta in zona nu este sistematizata. Se propune reglementarea acesteia cu profilul de 15,00 m, 12,00 m carosabil si 2 trotuare de 1,50 m latime.

 In zona nu exista retea de canalizare, evacuarea apelor uzate se va face in fose septice vidanjabile.

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

Destinatiile admise pentru zona studiata : activitati economice nenocive de productie industriala, depozitare, sedii de firme, servicii - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Nu exista poluanti pentru ape. In procesul de executie a lucrarilor prevazute nu vor rezulta deseuri care sa polueze apa. Apele uzate precum şi cele pluviale vor fi direcţionate către fosa septica vidanjabila care vafi etansa si va împiedica infiltraţiile în sol şi impurificarea apelor subterane.

 Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, in principal, cele legate de traficul rutier. In timpul executiei lucrarilor se va urmari impactul emisiilor de gaze apartinand masinilor si utilajelor, asupra zonei.

 Prin realizarea proiectului activităţile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuţie şi surse specifice perioadei de exploatare. În perioada de execuţie a investiţiei nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanţi. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanţi de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcţie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcţionare a obiectivului nu vor fi surse de poluare ale solului deoarece apele uzate vor fi directionate la fosa septica vidanjabila cu separator de grasimi. In rest vor fi deseuri de tip menajer generate de personalul angajat care vor fi colectate intr-un spatiu special amenajat.

 Procesul de realizare a platformei si 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.

 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 activitati economice nenocive de productie industriala, depozitare, sedii de firme, servicii - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).
* 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: Nu s-a propus lotizarea parcelei existente. Propunerea unei viitoare parcelari se va face numai printr-o documentatie PUD aprobata de catre C.L. Agigea.
* 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.
* Amplasarea cladirilor fata de limitele cu proprietatile vecine va fi cu o retragere de minim 1.00 fata de limita cu culoarul CFR, minim 2.00 m fata de limita dinspre est si minim 5.00 m fata de limita terenului dinspre vest.
* Regimul de construire propus este cu cladiri izolate.
* 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.
* Circulatia auto in zona se desfasoara pe strada Nicolae Titulescu. Strada existenta va fi reglementata cu profilul de 15.00 m, 12 m carosabil si 2 trotuare de 1.50 m latime.
* 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, in afara platformei, vor fi amenajate cu alei de acces 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 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

Conform Planului Urbanistic General preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151 din 03.07.2009, zona studiata face parte din intravilanul comunei Agigea cu destinatia actuala de teren agricol.

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.

Functiuni permise in zona : activitati economice nenocive de productie industriala, depozitare, sedii de firme, servicii - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Functiunea propusa este compatibila cu functiunea predominanta a zonei.

 Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE 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 local de urbanism mentionate in plansa de reglementari pentru etapa actuala.

**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