**MEMORIU TEHNIC**

- avizare PUZ -

**a. DATE GENERALE**

- Denumirea obiectivului: INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA ACTIVITATI ECONOMICE

- Amplasamentul obiectivului: comuna Agigea, sat Lazu, Parcela 429/5 + 429/6

- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU

- Beneficiarul lucrarilor: RUSESCU LAURENTIU-FLORIN – proprietarul terenului

conform Act alipire nr.303 din 15.03.2018

- 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 pentru activitati economice.

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 teren agricol, zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor de urbanism.

Avand in vedere ca se doreste modificarea destinatiei din teren agricol intravilan in teren reglementat pentru activitati economice 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 reglementa in PUZ conform Avizului de oportunitate nr.12 din 25.05.2018 este delimitata de Ps 479/1/2 - la nord, strada Dragos Voda - la sud, proprietati private - la est, proprietati private- la vest si are suprafata de 11 450 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Rusescu Laurentiu-Florin este de 10 000 mp.

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

**c. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

In zona studiata nu s-au executat pana in prezent nici un fel de lucrari de sistematizare, retele stradale sau dotari edilitare.

Pana in prezent nu este reglementata nici o zona limitrofa terenului studiat.

Dupa aprobarea documentatiilor PUZ care vor reglementa retelele stradale si frontul construit se va trece la etapa de extindere a retelelor edilitare in zona.

Pe parcela care a generat PUZ se propune amenajarea unei platforme din piatra sparta compactata pe care se va dezvolta un obiectiv economic de prestari servicii tip service auto.

**d. DISFUNCTIONALITATI**

Amplasamentul prezinta disfunctionalitati in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala deoarece drumurile existente sunt subdimensionate si nu sunt sistematizate. Lotul proprietate are acces principal la strada Dragos Voda (fost De 428/1), in prezent cu latimea de cca. 4.00 m, care va fi reglementat pentru transformarea in strada principala cu profilul de 12,00 m, 11,00 m carosabil si un trotuar de 1,00 m latime 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.

De asemeni exista disfunctionalitati privind dotarea cu utilitati, deoarece in prezent nu exista retele de utilitati in zona in zona studiata.

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.

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

Conform avizului de oportunitate, destinatiile admise pentru zona studiata sunt: activitati economice nenocive de productie, depozitare, expunere (showroom), comert en gross, sedii de firme, servicii, spatii de cazare pentru persoane aflate in tranzit - 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 pentru realizarea obiectivului si nici in exploatare nu vor rezulta deseuri care sa polueze apa. Apele uzate vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil etans cu separator de grasimi.

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

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a aerului 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.

Procesul de amenajare a platformei nu va produce vibratii sau zgomot deosebit. Lucrarea in ansamblu va fi conceputa in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Lucrarile ce urmeaza a se executa pentru realizarea obiectivului propus nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. In procesul de functionare al obiectivului apele uzate vor fi preluate intr-o fosa septica vidanjabila cu separator de grasimi.

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, 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, depozitare, expunere (showroom), comert en gross, sedii de firme, servicii, spatii de cazare pentru persoane aflate in tranzit - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze). Functiunea propusa. respectiv activitati de parcare, reparatii si intretinere autovehicule tip TIR este compatibila cu functiunea predominanta a zonei.
* 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 se propune lotizarea parcelei, obiectivul economic propus se va realiza pe platforma din piatra sparta propusa in suprafata de 2 613 mp.
* Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Cladirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5.00 m fata de noul aliniament.
* Regimul de construire propus este cu cladiri izolate conform necesitatilor functionale. 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.
* Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: Conform prevederilor din Avizul de oportunitate, regimul de inaltime va fi stabilit conform necesitatilor functionale.
* Circulatia auto in zona se desfasoara pe drumurile existente neamenajate. Strazile din zona studiata vor fi sistematizate conform prevederilor din avizul de oportunitate astfel:
* 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.

Suprafetele de teren necesare constutuirii strazilor vor fi cedate cu titlu gratuit, prin act autentic catre comuna Agigea.

* 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 proprietatii prin put forat.

Pana la executarea retelei publice de canalizare in zona, evacuarea apelor uzate se va face intr-un bazin vidanjabil etans cu separator de grasimi, amplasat in incinta proprietatii spre lumita cu strada Dragos Voda.

* Spatii libere si spatii 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, in functie de destinatia obiectivului, aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, Anexa 1 – minim 50% din suprafata totala a lotului proprietate.
* Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului: Conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea indicatorii urbanistici pentru 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, 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.

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.

Functiunea dominanta a zonei va fi: activitati economice nenocive de productie, depozitare, expunere (showroom), comert en gross, sedii de firme, servicii, 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.

Functionarea propusa este compatibila cu functiunea predominanta a zonei.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA 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 cuprinse in plansa de reglementari pentru etapa actuala.

Relevanta planului pentru integrarea obiectivelor de mediu

Planul urbanistic zonal si orice modificare a acestuia, va fi supus procedurii de adoptare numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului.

**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