**MEMORIU TEHNIC**

- avizare PUZ -

**a. DATE GENERALE**

- Denumirea obiectivului: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL nr.176/23.07.2018

 – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA

 LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Amplasamentul obiectivului: com. Agigea, strada Delfinului nr.29, loturile 5,6,7,8,9,10

- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

 ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU

- Beneficiarul lucrarilor: S.C. BSC STEFY&COSTY S.R.L.

- 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 se doreste modificarea reglementarilor stabilite prin documentatie PUZ aprobata prin HCL Agigea nr.176/23.07.2018, este necesara intocmirea altei documentatii Plan Urbanistic Zonal.

Zona care se va studia in PUZ conform Avizului de oportunitate este delimitata de strada Sirenei - la nord, De 355 - la sud, parcela A 347/7 - la est, parcela A 347/8 - la vest.

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

**c. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

 In zona studiata se executa in prezent lucrari de sistematizare si dotari edilitare pentru constructiile executate sau in curs de executie in baza autorizatiilor emise de autoritatea locala.

 Prin documentatiile de urbanism aprobate au fost reglementate strazile la care toate loturile au acces si care vor fi echipate cu utilitati (plansa A2 – Reglementari).

**d. DISFUNCTIONALITATI**

 Amplasamentul nu prezinta disfunctionalitati deoarece a fost reglementat prin documentatii de urbanism aprobate.

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

Destinatiile admise pentru 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.

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

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

 Lucrarile ce urmeaza a se executa pentru realizarea cladirilor cu functiuni admise in zona nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

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 investitiilor nu vor 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.

 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.

 Lucrarile in ansamblu vor fi concepute in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

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 sau colective 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: Se va mentine parcelarea existenta. In cazul unei eventuale reparcelari in viitor, loturile au forma rectangulara si suprafata de minim 400 mp.
* 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.

 Cladirile vor avea fatade laterale si se vor retrage fata de limitele laterale ale loturilor la o distanta de minim 6.00 m.

 Retragerea fata de limitele posterioare ale parcelelor va fi de 4.00 m.

Conform avizului emis de Enel Electrica Dobrogea, zona este traversata de LEA 110 kV proprietate CN APM SA si prin urmare limita frontului construit va urmari limitele culoarului de protectie stabilit conform prevederilor Normativului NTE 003/04/00 aprobat prin Ordinul nr.32 din 17.11.2004 al presedintelui ANRE.

Aceasta zona este neconstruibila. Pe aceasta suprafata se poate realiza o platforma betonata pentru parcarea de autoturisme cu respectarea distantelor de apropiere a autoturismelor parcate fata de conductorul extrem cel mai apropiat al LEA la sageata maxima de minim 4,00 m.

* Regimul de construire: Constructiile existente autorizate, in curs de executie sunt locuinte colective cu regim de inaltime parter + 2 etaje, prevazute in tronsoane izolate.

 Regimul de construire propus pentru celelalte loturi este cu cladiri izolate.

 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face in functie de regimul de inaltime, minim ½ din inaltimea cea mai mare si 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 aprobat prin HCL nr.176/23.07.2018 este minim P, maxim P+2E. Prin documentatia propusa se modifica regimul de inaltime pentru loturile 5, 6, 7, 8, 9 si 10 – minim P, maxim P+4E, cu respectarea prevederilor normativului NP 057 – 2002, cap.3, pct.2.(B)1.a – Cladirile etajate se vor dota cu minim 1 ascensor, la cladiri cu mai mult de P+3 etaje.
* Circulatia auto in zona se desfasoara pe strazile reglementate prin documentatii de urbanism aprobate.
* Conditii de echipare edilitara: In prezent se executa lucrari de echipare edilitara in zona.
* Spatii libere si spatii plantate: Zonele neconstruite vor asigura dotarile corespunzatoare necesitatilor locuintelor colective, accese, parcari, locuri de joaca 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.
* Bilant teritorial:

 Total teren studiat: 19 738 mp - din care:

1. Teren proprietate beneficiar parcelat pentru locuinte 14 572 mp
* din care minim 10% spatii verzi 1 457 mp
1. Teren ocupat de strazi reglementate 4 196 mp
* Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului: Pentru loturile 5, 6, 7, 8, 9 si 10 se modifica POT si CUT aprobate.

 Indicatori urbanistici propusi:

* locuinte - POT maxim = 35%, CUT maxim = 2 – cu conditia asigurarii necesarului de parcare in incinta proprie
* pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit  - POT maxim = 70% - cu conditia asigurarii suprafetei spatiului verde, minim 50% din suprafata totala conform HCJ nr.152/2013, Anexa 1; CUT maxim = 1,4 2 – cu conditia asigurarii necesarului de parcare in incinta proprie

**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 trupul AP 1 – Trup Est 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.

Parcela care a generat PUZ este situata intr-o zona cu loturi proprietate privata. Functiunea dominanta a zonei va fi de locuinte individuale, inclusiv constructii de cazare turistica tip vila, pensiune, minihotel si functiuni complementare admise – dotari si servicii specifice zonei de locuit fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru ZONA DELIMITATA DE STRADA SIRENEI - LA NORD, DRUM DE EXPLOATARE De 355 - LA SUD, PARCELA A 347/7 - LA EST, PARCELA A 347/8 - 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.

 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 nou regulament de urbanism pentru zona studiata care va fi corelat cu Regulamentul de urbanism local, aprobat pentru comuna Agigea si Regulamentele aprobate anterior.

 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