

MEMORIU TEHNIC

- acord de mediu -



a. DATE GENERALE

- Denumirea obiectivului: INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Amplasamentul obiectivului: com. Agigea, Parcela A 347/37
- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU
- Beneficiarul lucrarilor: SURGHE ELENA
- 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 destinatiei din teren agricol intravilan in teren locuibil 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.2 din 07.02.2019 este delimitata de Drum acces - la nord, strada Sirenei - la sud, Parcela A 347/38 - la est, Parcela A 347/36 - la vest si are suprafata de 28 730 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Surghe Elena este de 600 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 sau dotari edilitare.

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

d. DISFUNCTIONALITATI

In prezent in zona exista disfunctionalitati privind circulatia auto si pietonala pe drumurile de exploatare existente, care sunt din pamant, cu latime de 4 m si nu permit circulatia simultana in ambele sensuri a automobilelor si pietonilor.

Pentru optimizarea conditiilor de circulatie este necesara retragerea aliniamentului loturilor proprietate adiacente drumurilor si reglementarea acestora in strazi principale cu profilul de 12,00 m, 10,00 m carosabil si 2 trotuare de 1,00 m.

Amplasamentul prezinta disfunctionalitati si in ceea ce priveste dotarea cu utilitati, deoarece in prezent nu exista retele de utilitati in zona. 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. 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 Agiea 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 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 zona cu loturi in suprafata de 600 mp. In cazul divizarii parcelelor existente cu suprafata mai mare decat cea susmentionata, acestea vor avea forma rectangulara cu adancimea mai mare decat latimea lotului, suprafata minima de 600 mp si frontul la strada de minim 12 m. Toate parcelele vor avea deschidere la cel putin una din circulatiile reglementate in zona.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Se mentin prevederile Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agiea, minim 3,00 m retragere fata de noul aliniament.



- Regimul de construire propus este cu cladiri izolate sau cuplate.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele cu proprietatile vecine laterale se va face conform prevederilor Codului civil (minim 2.00 m la pereti cu ferestre sau 0.60 m la pereti opaci si picatura de apa de pe acoperis) si avand cel putin pe una din partile laterale o distanta libera de minim 3 m fata de limita lotului. Amplasarea cladirilor fata de limita din spate a loturilor va fi la distanta de minim 5 m.
Distanța dintre constructiile propuse fata de cladiri existente vecine va fi de minim 4.00 m daca acestea nu sunt realizate cu calcan pe limita de proprietate. In cazul in care exista calcan pe limita de proprietate se va adopta regimul de construire cuplat.
Pentru noile cladiri se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare.
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași 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 jumătate de insorire la solstitiul de iarna), dar nu mai puțin de 3.00 m.
- 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 drumurile existente neamenajate. Strazile din zona studiata vor fi reglementate cu profilul de 12 m si 10 m, cu 2 sensuri de circulatie – strada Sirenei conform HCL Agigea nr.215/25.05.2011, in partea de sud si Drumul de acces in partea de nord.
Aleea de acces lotizata cu suprafata de 2 502 mp se va mentine cu latimea de 5.00 m si pana la reglementarea parcelei invecinate A 347/36 va fi cu sens unic dinspre strada Sirenei spre drumul de exploatare (carosabil 4.00 m si un trotuar de 1.00 m pe partea loturilor).
- Conditii de echipare edilitara: In baza documentatiilor de urbanism aprobate autoritatea publica locala va solicita operatorilor de distributie realizarea sau extinderea retelor de interes public, iar acestia vor stabili solutia tehnica pentru dezvoltarea retelor, in conformitate cu prevederile normelor tehnice in vigoare, pe baza datelor precizate de catre autoritatea publica locala in documentatia anexata solicitarii. Toate bransamentele la retele 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 parcare 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.
- Bilant teritorial:
Total teren studiat: 28 730 mp - din care:
 1. Teren proprietate privata 25 783 mp
 2. Teren proprietate privata ramas dupa reglementari
Pentru locuire si functiuni complementare locuirii 25 048 mp
- din care se vor asigura minim 10% spatii verzi 2 505 mp

3. Teren ocupat de drumuri existente 445 mp
 4. Teren ocupat de strazile reglementate 3 682 mp
 - din care carosabil 2 985 mp si trotuare pietonale 697 mp
 5. Teren care va fi cedat com. Agigea ptr. constituirea strazilor 3 237 mp
- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:
 - pentru locuinte – POT maxim = 35% ; pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit : POT maxim = 50%, cu conditia asigurarii suprafetei spatiului verde conform HCJ nr.152/2013.
 - pentru locuinte si cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit : 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 PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A 347/5 face parte din trupul AP 1 – Trup Est, comuna Agigea cu destinatia actuala de teren agricol, zona 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 DRUM ACCES - LA NORD, STRADA SIRENEI - LA SUD, PARCELA A 347/38 - LA EST, PARCELA A 347/36 - 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

