

MEMORIU TEHNIC

- aviz de mediu -



a. DATE GENERALE

- Denumirea obiectivului: INTOCMIRE PUZ -STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII
- Amplasamentul obiectivului: com. Agigea, sat Lazu, Parcelele A 486/110 si 486/111
- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU
- Beneficiarii lucrarilor: RADU NICOLAE-CRISTIAN si NAE IONUT
- Cadrul legislativ privind protectia mediului:
 - HG 1076/2004 – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programme
 - OUG 195/2005 – privind protectia mediului

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.17 din 05.10.2021 este delimitata de U.A.T. Cumpana - la nord, Drum de exploatare De 482 - la sud, Parcela A 486/109 - la est, Parcela A 486/112 - la vest si are suprafata de 10 520 mp din care suprafata parcelelor care au generat PUZ, proprietate Radu Nicolae-Cristian si Nae Ionut este de 820 mp (410 mp + 410 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 aprobatia 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 autovehiculelor si pietonilor.

Pentru optimizarea conditiilor de circulatie este necesara retragerea aliniamentului loturilor proprietate adiacente drumurilor de exploatare existente si reglementarea acestora in strazi principale.

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 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.

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:** Parcela A 486/110 este lotizata in 9 loturi si o aleu, lotizare care se mentine. Se propune lotizarea Parcelei A 486/111 cu 8 loturi in suprafata de minim 400 mp si o aleu alaturata aleii lotizata la Parcela A 486/110.

- **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.

- **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.

Distanta 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 aceeasi parcela - Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca POT si CUT nu sunt depasite. Amplasarea se va face in functie de regimul de inaltime, astfel incat sa fie asigurata insorirea minima conform legislatiei in vigoare (min. o ora si jumata de insorire la solstitiul de iarna), dar nu la mai putin 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.

- **Circulatii si accese:** Circulatia auto in zona se desfasoara pe drumurile existente neamenajate.

Conform prevederilor din avizul de oportunitate dezvoltarea retelei de circulatie pe amplasamentul studiat se va realiza in felul urmator:

- Se va crea un drum in partea de nord pe langa UAT Cumpana, cu profilul de 10.00 m (8.50 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si un trotuar de 1.50 m pe partea loturilor)
- Drumul de exploatare De 482 va fi reglementat ca strada principala cu profilul de 12.00 m (9.00 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si trotuare 2x1.50 m).
- Strada propusa prin alipirea celor 2 alei lotizate va avea profilul de 10 m si 2 sensuri de circulatie – carosabil 7.00 m si 2 trotuare de 1.50 m.

- **Conditii de echipare edilitara:** In baza documentatiilor de urbanism aprobat de autoritatea publica locala va solicita operatorilor de distributie stabilirea solutiilor tehnice pentru dezvoltarea retelelor, in conformitate cu prevederile normelor tehnice in vigoare, pe baza datelor precizate de catre autoritatea publica locala in documentatia anexata solicitarii.

Utilitatile se vor realiza numai dupa ce strazile se vor constitui in conformitate cu reglementarile PUZ, prin investitia beneficiarilor.

Toate transamentele la retelele publice se vor realiza ingropat.

Pana la executarea retelei publice de canalizare in zona, evacuarea apelor uzate se va face in bazine vidanjabile etanse amplasate in incinta proprietatilor.



Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru ZONA DELIMITATA DE UAT CUMPANA - LA NORD, De 482 - LA SUD, PARCELA A 486/109 - LA EST, PARCELA A 486/112 - 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

