**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 488/21, A 488/22,

 A 488/23 si 488/24

- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

 ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU

- Initiator P.U.Z.: GUSA COSMIN

- 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.07 din 15.12.2022 este delimitata de De 490/3 - la nord, strada Spicului - la sud, Parcela A 488/20 - la est, Parcela A 488/25 - la vest si are suprafata de 19 000 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Gusa Cosmin si Gusa Mihaela este de 3 640 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 4-6 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 zona 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 mentine lotizarea existenta pe parcela A 488/22/2. Se propune lotizarea Parcelelor A 488/21, A 488/23 si A 488/24 cu loturi in suprafata de minim 400 mp. Pentru accesul la loturile prevazute se vor crea 2 strazi cu profilul de 10 m, una intre parcelele A 488/21 si A 488/22 si inca una intre parcelele A 488/23 si A 488/24.
* **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** Se mentin prevederile Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea, minim 3,00m 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 jumatate 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:

* Strada Spicului (fost De 488/28) se va reglementa in strada principala cu profilul de 12 m (9.00 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si trotuare 2x1.50 m).
* Drumul de exploatare De 490/3 se va reglementa in strada 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)
* Intre parcelele A 488/21 si A 488/22 se va crea o strada cu profilul de 10 m si 2 sensuri de circulatie – carosabil 7.00 m si 2 trotuare de 1.50 m.
* Intre parcelele A 488/23 si A 488/24 se va crea o strada cu profilul de 10 m si 2 sensuri de circulatie – carosabil 7.00 m si 2 trotuare de 1.50 m.

Suprafetele de teren necesare pentru constituirea strazilor reglementate 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 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 bransamentele 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.

 La solicitarea autorizatiilor de construire se va face dovada asigurarii echiparii cu utilitati la limita loturilor, cheltuielile privind executia acestora fiind suportata de catre proprietarii loturilor.

* **Spatii libere si spatii plantate**: Zonele neconstruite pe loturile proprietate vor fi amenajate cu alei de acces, platforme pentru parcarea autoturismelor proprii si suprafete verzi plantate.
* **Bilant teritorial situatia existenta:**
1. Total teren studiat: 19 000 mp 100%
2. Teren proprietate privata 17 990 mp 70.88%
3. Teren ocupat de drumuri existente – domeniu public 1 010 mp 5.3%
* **Bilant teritorial reglementari:**
1. Total teren studiat: 19 000 mp 100%
2. Teren proprietate privata reglementat pentru locuire

 si functiuni complementare locuirii 13 446 mp 68.9%

* din care se vor asigura minim 30% spatii verzi 4 034 mp
1. Teren ocupat de strazile reglementate - din care: 5 554 mp 23.9%
* carosabil 4 042 mp
* trotuare pietonale 1 512 mp
1. Teren care va fi cedat com. Agigea ptr. constituirea strazilor 4 544 mp 23.9%
* **Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:**
* pentru locuinte – POT maxim = 35%
* pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit : POT maxim = 70% - cu conditia asigurarii suprafetei spatiului verde de minim 30%.
* pentru locuinte – CUT maxim 1.05
* pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit - CUT maxim = 1,4 – 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 PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A 488 face parte din trupul BE2 – Extidere Lazu, 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 De 490/3 - LA NORD, STRADA SPICULUI - LA SUD, PARCELA A 488/20 - LA EST, PARCELA A 488/25 - 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 VERIFICAT

 c.arh Daniela Ilie arh. Nicusor-Paul Petrescu