

MEMORIU TEHNIC

- acord de mediu -

a. DATE GENERALE

- Denumirea obiectivului: INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Amplasamentul obiectivului: com. Agigea, sat Lazu, Parcela A 488/61 - loturile 5,6,7,8
- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU
- Beneficiarul lucrarilor: DEALA GEORGE
- 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 PUZ conform Avizului de oportunitate nr.1 din 06.03.2017 este delimitata de Parcela A 488/61/9 (alee de acces) - la nord, Parcela A 488/60 - la sud, strada Biruintei fost De 488/53 - la est, strada Dealului (fost De 488/56) - la vest si are suprafata de 2 800 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Deala George este de 490 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 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 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 lotizarea existenta, loturile au forma rectangulara si suprafata de 490 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.
- Regimul de construire propus este cu cladiri izolate, cuplate sau insiruite cu respectarea prevederilor din Regulamentului de urbanism local aprobat pentru comuna

Agigea. Amplasarea cladirilor fata de limitele cu proprietatile vecine se va face conform prevederilor Codului civil si avand cel putin pe una din partile laterale o distanta libera de 3 m fata de limita lotului la cladirile izolate sau cuplate. Pentru cladirile insiruite se va asigura intre tronsoane o cale de acces in partea din spate a loturilor. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi 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).

- 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 conform HCL Agigea nr.11/24.01.2011 – strada Biruintei si nr.430/15.11.2010 – strada Dealului, cu profilul de 12 m si 10 m, cu 2 sensuri de circulatie.
- 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 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.
- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului: Conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea indicatorii urbanistici pentru locuinte sunt POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05, iar pentru cladiri cu 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, zona studiata este situata in intravilanul comunei si are destinatia actuala de teren agricol 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 PARCELA A 488/61/3 LA NORD, PARCELA A 488/60 - LA SUD, STRADA DEALULUI - LA VEST, STRADA BIRUINTEI - LA EST 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.

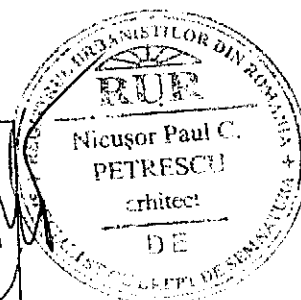
Pentru asigurarea protectiei mediului inconjurator se interzice:

- 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



REGULAMENT PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE PARCELA A 488/61/9 - LA NORD,
PARCELA A 488/60 - LA SUD, STRADA BIRUINTEI - LA EST,
STRADA DEALULUI - LA VEST, COMUNA AGIGEA

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

- DOMENIUL DE APLICARE
- STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

TITLUL 2. PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla intr-o zona fara caracter protejat, cu destinatie de teren arabil, apartinand intravilanului comunei Agigea.

Teritoriul studiat a fost delimitat conform prevederilor din Avizul de oportunitate nr. nr. 1 din 06.03.2017, in functie de caracterul zonei, functiuni, regim de inaltime si infrastructura existenta, astfel:

- la nord – Parcela a 488/61/9 (alee acces)
- la sud – Parcela a 488/60
- la est – strada Biruintei – fost De 488/53
- la vest – strada Dealului – fost De 488/56

Zona studiată are suprafata = 2 800 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Deală George este de 490 mp.

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.

1.2. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Generalitati : Caracterul zonei

SECTIUNEA I : utilizare functionala

Art. 1 – utilizari admise

Art. 2 – utilizari interzise

SECTIUNEA II : Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Art. 3 – caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 4 – amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art. 5 – regim de construire; retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art. 6 – amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art. 8 – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 8 – aspectul exterior al cladirilor

Art. 9 – circulatii si accese

Art. 10 – conditii de echipare edilitara

Art. 11 – spatii libere si spatii plantate

SECTIUNEA III : posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 12 – procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 13 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

TITLUL 2. PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT

Generalitati : Caracterul zonei

Conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A 488/61 face parte din trupul BE 2 – Extindere Lazu cu destinatia actuala de teren agricol, zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor de urbanism.

SECTIUNEA I : utilizare functionala

Art. 1 – utilizari admise

Functionea dominanta a zonei va fi de locuinte individuale amplasate in loturi, inclusiv constructii de cazare turistica tip vila, pensiune, minihotel.

Functioni 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.

Art. 2 – 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.

SECTIUNEA II : Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Art. 3 – caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se va mentine lotizarea existenta. Loturile au forma rectangulara si suprafata de 490 mp.

Toate parcelele au deschidere la cel putin una din circulatiile reglementate in zona.

Art. 4 – 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.

Art. 5 – regim de construire; retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Regimul de construire propus – cladiri izolate, cuplate sau insiruite cu respectarea prevederilor din Regulamentului de urbanism local aprobat pentru comuna Agigea.

Amplasarea cladirilor fata de limitele cu proprietatile vecine se va face conform prevederilor Codului civil si avand cel putin pe una din partile laterale o distanta libera de 3 m fata de limita lotului.

Art. 6 – amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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).

Art. 6 – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul de inaltime conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea este minim P, maxim P+2E.

Art. 7 – aspectul exterior al cladirilor

Constructiile se vor finisa la exterior cu materiale durabile de calitate superioara, tencuieli acrilice, placaje din piatra si invelitori din tigla sau tabla profilata tip tigla, compatibile cu functiunea de locuinta.

Cladirile cu alta destinatie decat cea de locuit se vor finisa potrivit destinatiilor propuse cu integrarea aspectului exterior in specificul arhitecturii locale.

Art. 8 – circulatii si accese

Circulatia auto in zona se desfasoara pe drumurile de exploatare existente si aleile de acces aparute dupa realizarea lotizarilor.

Strazile propuse au fost considerate din punct de vedere al importantei in functie de suprafata deservita, conexiunile care le asigura si traficul viitor calculat pentru zona ocupata integral.

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

- strada Biruintei fost De 488/53, va fi reglementata conform HCL Agigea nr.11/24.01.2011 cu profilul de 12,00 m (10,00 m carosabil si trotuare 2x1,00 m).
- strada Dealului fost De 488/56, va fi reglementata conform HCL Agigea nr.430/15.11.2010 cu profilul de 12,00 m (10,00 m carosabil si trotuare 2x1,00 m).

Pentru realizarea retelei stradale reglementate se vor retrage aliniamentele proprietatilor adiacente, iar suprafetele de teren necesare constituirii strazilor vor fi cedate cu act autentic domeniului public al comunei Agigea.

Amplasarea constructiilor pe lot trebuie sa permita accesul pietonal si auto in interiorul lotului; necesitatile de parcare se vor rezolva in incinta proprie, pe suprafata deschisa sau garaj – garajul va fi inglobat in cladirea locuintei sau alipit locuintei, respectand conditiile de retragere fata de aliniament.

La intersectii imprejmirile se vor realiza cu o tesitura care poate fi in linie dreapta sau curba care va lega punctele situate la 2,00 m fata de intersectia limitelor de proprietate, pentru a asigura vizibilitatea in circulatie.

Art. 10 – conditii de echipare edilitara

In prezent nu exista retele de utilitati in zona

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.

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.

Art. 11 – 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.

Imprejmirile se vor executa conform Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea, imprejmuirea spre strada cu parapet din zidarie de maxim 70 cm inaltime si panouri care sa nu fie opace, pana la inaltimea maxima de 1,80 m.

SECTIUNEA III : posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 12 – procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta procentul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.

Conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea :

- pentru locuinte – POT maxim = 35%
- pentru cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit : POT maxim = 70%

Art. 13 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata totala a constructiei si suprafata parcelei.

Conform Regulamentului de urbanism aprobat pentru comuna Agigea :

- pentru locuinte: CUT maxim = 1,05
- pentru locuinte si cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit : CUT maxim = 1,4

INTOCMIT
arh. Nicușor Paul-Petrescu

