

MEMORIU TEHNIC

a) DATE GENERALE

- DENUMIREA OBIECTIVULUI : Intocmire P.U.Z. – Stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare.
- AMPLASAMENT: Localitatea Lazu, Intravilan A504/48/2/2 și A504/6/47/1 sola 4, judetul Constanta
- BENEFICIAR: BRATU ELENA si CHIOVEANU ADRIANA
- PROIECTANT : S.C. SARGETIA PROIECT S.R.L
- CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

-O.U.G.nr. 195/2005 privind protectia mediului

-O.U.G.nr.152/2005 privind stabilirea, prevenirea si controlul integrat al poluarii

-H.G.nr.918/22.08.2002 privind aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, modificate cu H.G.nr.1705/14.10.2004.

-Ordinul MAPM nr. 680/26.09.2002 pentru aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, modificat prin Ordinul MAPM nr. 210/25.03.2004.

-Ordinul MAPM nr. 863/26.09.2002 privind aplicarea ghidurilor metodologice aplicabile procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

-HG nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

-toate legile si actele normative in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.

b) NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Planul Urbanistic Zonal este necesar sa fie elaborat pentru realizarea obiectivului dorit, in conformitate cu solicitarea Certificatului de Urbanism nr. 368 din

20.07.2017, emis de Primaria comunei Agigea. In acelasi timp realizarea acestuia este oportuna, potrivit Avizului de Oportunitate emis de Primaria comunei Agigea.

Planul Urbanistic Zonal este oportun a se realiza pentru stabilirea conditiilor functionale, a caracteristicilor de amplasare, gabarit si relationare cu vecinatatile, pentru obiectivul mentionat.

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

c) DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

Zona studiată, situată în intravilanul localității Lazu, este o zonă nouă de locuit, care s-a format în decursul ultimilor ani. Această zonă este în continuă dezvoltare în ultimele doua decenii. Fondul construit își schimbă imaginea în continuu prin amplasarea unor noi construcții în general case de locuit. Construcțiile existente fiind clădiri de locuit cu 1 - 2 nivele, parter cu mansardă sau etaj cu demisol (subsol) sau cu parter, etaj și mansardă.

Zona studiată, amplasamentul este accesibil din strada Ciresilor și De, care practic înconjoară lotul studiat. Prin aceasta este asigurată legătura rutieră, pietonală cu alte zone ale localității.

d) DISFUNCTIONALITĂȚI

Realizarea investitiei propuse genereaza disfunctionalitati temporare valabile pe perioada de executie a lucrarilor.

Pentru diminuarea inconvenientelor temporare legate de executarea obiectivului, pe durata realizarii constructiei se vor lua urmatoarele masuri:

- organizarea de santier se va face in interiorul proprietatii;
- santierul se va proteja cu plase de protectie pentru diminuarea efectului sonor si a emisiilor de praf in atmosfera;

-PUG preliminar al Comunei Agigea aprobat prin HCL nr.151/03.07.2009.

e) PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI IN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRII PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Certificat de Urbanism cu nr 368 din 20.07.2017 si Avizul de Oportunitate anexat

f) CONTINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie analiza zonei în care se situează amplasamentul vizat și stabilirea permisivităților și restricțiilor de ordin urbanistic pentru porțiunea de țesut urban studiată în vederea stabilirii reglementărilor specifice zonei.

Modernizarea circulației

Accesul pe terenul în studiu se va realiza din Cireșilorși str.Proiectată. În incinte se vor prevedea alei carosabile și parcaje. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Zonificare funcțională - reglementări, indici urbanistici

Indici urbanistici

Pentru zona de locuințe indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 35 %

CUT max = 1,05

Pentru clădiri care au alte funcțiuni decât cea de locuit indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 70 %

CUT max = 1,40

Regimul maxim de înălțime P+2E.

Reglementări – configurare spațială

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele, sunt independente existând posibilitatea să aibă destinatari/prorietari diferiți după construire.

Fiecare clădire va avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații pompare, bazin retenție ape pluviale, post transformare, SRM, etc. S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare: post trafo, bazin de retenție ape pluviale, stații de pompare. Accesele auto propuse vor fi din strada Ciresilor fostă DE 73 și str. Proiectată.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zonă, pe parcelele învecinate și la o distanță mai mare de 3,00 m de la limita proprietății și cu respectarea codului civil.

Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

g) RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNAȚIONAL ȘI REGIONAL, OBIECTIVE LA NIVEL NAȚIONAL ȘI LOCAL, RELEVANȚA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Dezvoltarea propusă se înscrie în tendința generală de înnoire a fundalului construcției și a indicatorilor urbanistici indicați prin Planul Urbanistic General și în rezonanță cu strategiile de dezvoltare ale Primăriei Comunei Agigea.

h) IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

- În cadrul prezentei documentații sunt respectate prevederile legislației de mediu amintite în cap.a, de asemenea, prezenta documentație se supune reglementărilor HG 1076/08.07.2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- In fazele ulterioare de proiectare si avizare, se vor respecta prevederile legale in ceea ce priveste protectia aerului si apei, respectiv:
 - OUG 243/28.11.2000 privind protectia atmosferei;
 - Ordinul MAPM nr.592/25.06.2002 pentru aprobarea Normativului privind stabilirea valorilor prag si a criteriilor si metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, pulberilor in suspensie (PM 10 si PM 2,5) plumbului si benzenului, monoxidului de carbon si ozonului in aerul inconjurator;
 - HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul inconjurator acvatic al apelor uzate si Normelor tehnice aferente (NTPA 001//2002 si NTPA 002/2002).

Intocmit,

Arh. Crudu Gheorghe

