

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, Parcela A 486/24/1
- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU
- Beneficiarul lucrarilor: HRUBARU RADU-GABRIEL
- 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.6 din 15.12.2022 este delimitata de IE: 101166 Alee acces - la nord, Lot 23 Alee acces - la sud, Strada Dealului (De 488/56) - la est, Strada Sperantei (De 487) - la vest si are suprafata de 14 000 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Hrubaru Radu-Gabriel este de 3 022 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 si apoi la obtinerea autorizatiilor de construire.

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 cca. 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 de categoria I si II.

Amplasamentul prezinta disfunctionalitati si in ceea ce priveste dotarea cu utilitati, deoarece in prezent nu exista retele edilitare in zona.



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 o 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 a parcelelor A 486/24/2 si A 486/24/3. Se propune lotizarea parcelei A 486/24/1 proprietate Hrubaru Radu-Gabriel cu loturi rectangulare in suprafata de minim 400 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 noul aliniament.
Regimul de construire propus este cu cladiri izolate sau cuplate.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele cu proprietatile vecine laterale si posterioare 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 jumătate 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.

- 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 Dealului (fost De 488/56) 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).
- Strada sperantei (fost De 487) 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).
- Aleea de acces IE: 101166 se va reglementa cu profilul de 10 m (7.00 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si trotuare 2x1.50 m).
- Aleea de acces Lot 23 se va reglementa conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Agigea nr.148/14.05.2012, cu profilul de 7 m (5.00 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si trotuare 2x1.00 m).
- Aleile de acces IE: 101112 si IE: 101163 se vor reglementa cu profilul de 8 m (5.00 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si trotuare 2x1.50 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.

- Depozitarea deseurilor menajere se va face in europubele cu capac etans, astfel incat sa nu fie periclitat mediul. Vor fi depozitate separat deseurile ce pot fi reciclate.
- 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, urmand a efectua si operatiunea de segregare a acestora (sticla, plastic, hartie, metal).

- Conditii de echipare edilitara:

In prezent zona studiată nu este echipata cu retele edilitare.

Cea mai apropiata retea de distributie apa si cea mai apropiata retea de distributie energie electrica se afla pe strada Alexandru Averescu la cca. 200 m distanta fata de amplasamentul zonei studiate.

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.



In prezenta documentatie PUZ se propune extinderea retelelor de utilitate publica existente pe strada Alexandru Averescu, conform solutiilor tehnice stabilite de catre operatorii de distributie.

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.

Apa tehnologica va fi asigurata in cadrul organizarii de santier, in perioada executarii lucrarilor, prin amplasarea de bazine mobile limita proprietatilor care vor fi alimentate cu apa adusa in cisterne.

- 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 conform Anexei 6 la R.G.U. aprobat prin H.G. nr.525/1996:
 - pentru locuinte unifamiliale – vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim **5 mp/loc** dar nu mai putin de **10%** din suprafata totala
 - pentru locuinte colective – vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim **30% din suprafata totala de teren**
 - pentru loturile care cuprind functiuni complementare admise conform Avizului de oportunitate – vor fi prevazute spatii verzi si plantate de **minim 50% din suprafata totala de teren**

- **Bilant teritorial situatia existenta:**

1. Total teren studiat:	14 000 mp	100%
2. Teren proprietate privata	13 315 mp	95.1%
3. Teren ocupat de drumuri existente – domeniu public	685 mp	4.9%

- **Bilant teritorial reglementari:**

1. Total teren studiat:	14 000 mp	100%
2. Teren proprietate privata reglementat pentru locuire si functiuni complementare locuirii	8 436 mp	60.3%
- din care se vor asigura minim 30% spatii verzi	2 530 mp	18.1%
3. Teren ocupat de strazile reglementate:	5 564 mp	39.7%
carosabil + trotuare pietonale		
- din care suprafata drumurilor existente domeniu public este de	685 mp	4.9%
- Teren proprietate privata care va fi cedat catre com. Agiea ptr. constituirea strazilor	4 869 mp	34.8%

- 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 50% din suprafata totala
- 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 486 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 teritoriul delimitat de: IE:101166 ALEE ACCES - LA NORD, LOT 23 ALEE ACCES - LA SUD, STRADA DEALULUI - LA EST SI STRADA SPERANTEI - LA VEST, SAT LAZU, COM. AGIGEA, 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 planșa 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.



VERIFICAT
arh. Nicușor-Paul Petrescu

