

MEMORIU TEHNIC

- avizare PUZ -

a. DATE GENERALE

- Denumirea obiectivului: INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN
- Amplasamentul obiectivului: comuna Agigea, Parcela A 210/83 lot 5 + A 210/83 lot 4 +
lot 6 + Lot 7 + lot 9 + lot 6, lot 1
- Proiectantul lucrarilor: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARH. NICUSOR-PAUL PETRESCU
- Beneficiarul lucrarilor: Capatina Victor si Capatina Andreea – proprietarii terenului
conform Act de dezmembrare nr.702 din 06.06.2018
- 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 pentru activitati economice.

Avand in vedere ca se doreste modificarea destinatiei din teren agricol extravilan in teren intravilan reglementat pentru activitati economice 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.18 din 05.07.2018 este delimitata de Parcela A 210/83, lot 3 - la nord, proprietati private IE 107800 - la sud, DN 38 - la est, Parcela A 210/83 lot 5 + A 210/83 lot 4 + lot 6 + Lot 7 + lot 9 + lot 6, lot 2 - la vest si are suprafata de 5 384 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ, proprietate Capatina Victor si Capatina Andreea este de 5 000 mp.

Documentatia de urbanism PUZ va cuprinde reglementarile operationale necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei.

c. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

Pe lotul proprietate nu s-au executat pana in prezent nici un fel de lucrari.

In zona exista conducta principala de distributie apa Dn 400 mm Azb la cca. 9,50 m din axul DN 38 si conducta principala de distributie apa Dn 250 mm OL la cca. 13,00 m de axul aceluiasi drum. Conform HG 930/2005 zona de protectie sanitara cu regim sever este de 3,00 m de la generatoarele exterioare ale conductelor principale de distributie apa. Dupa aprobarea prezentului PUZ si obtinerea autorizatiei de construire se va obtine avizul definitiv de alimentare cu apa si canalizare.

Dupa aprobarea documentatiilor PUZ care vor reglementa retelele stradale si frontul construit se va trece la etapa de extindere a retelelor edilitare in zona.

Pe parcela care a generat PUZ se propune amenajarea unei platforme din beton pe care se va dezvolta obiectivul economic propus de beneficiar, respectiv amenajari si dotari necesare activitatii de intretinere si reparatii autovehicule

d. DISFUNCTIONALITATI

Conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A 210/83 face parte din extravilanul localitatii Agigea, cu destinatia actuala de agricol, zona avand interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Drumurile existente in zona sunt subdimensionate. Lotul proprietate are accesul principal la strada Dimitrie Paciurea (fost DCL 209), in prezent cu latimea de 5,00 m, care va fi reglementat pentru transformarea in strada principala cu profilul de 12,00 m, 11,00 m carosabil si un trotuar de 1,00 m latime pe partea terenurilor proprietate.

e. PROIECTE APROBATE, LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Conform avizului de oportunitate, destinatiile admise pentru zona studiata sunt: activitati economice nenocive de productie, depozitare, expunere (showroom), comert en gross, sedii de firme, servicii, spatii de cazare pentru persoane aflate in tranzit - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Nu exista poluanti pentru ape. In procesul de executie a lucrarilor pentru realizarea obiectivului si nici in exploatare nu vor rezulta deseuri care sa polueze apa, in afara apelor uzate normale.

Amplasamentul obiectivului este in afara limitelor de protectie a apelor din apropiere conform Normativelor in vigoare.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a aerului sunt in principal cele legate de traficul rutier. In timpul executiei lucrarilor se va urmari impactul emisiilor de gaze apartinand masinilor si utilajelor, asupra zonei.

Procesul de amenajare a platformei nu va produce vibratii sau zgomot deosebit. Lucrarea in ansamblu ca fi conceputa in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Lucrarile ce urmeaza a se executa pentru realizarea obiectivului propus nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. In procesul de functionare al obiectivului apele uzate vor fi preluate intr-o fosa septica vidanjabila cu separator de grasimi.

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, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor.

- Utilizari admise: Functiunea dominanta a zonei va fi de activitati economice nenocive de productie, depozitare, expunere (showroom), comert en gross, sedii de firme, servicii, spatii de cazare pentru persoane aflate in tranzit - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze). Functiunea propusa. respectiv activitati de parcare, reparatii si intretinere autovehicule tip TIR este compatibila cu functiunea predominanta a zonei.

- 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: Nu se propune lotizarea parcelei, obiectivul economic propus se va realiza pe platforma din beton in suprafata de 2 353 mp.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Cladirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5.00 m retragere fata de noul aliniament.

- Regimul de construire propus este cu cladiri izolate conform necesitatilor functionale. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face in functie de regimul de inaltime, minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu 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. Strada din zona studiata va fi sistematizata conform prevederilor din avizul de oportunitate astfel:

- strada Dimitrie Paciurea (fost DCL 209) va fi transformata in strada principala cu profilul de 12.00 m, carosabil 11.00 m si un trotuar de 1.00 m pe partea loturilor

Suprafetele de teren necesare constutuirii strazilor 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 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.

In zona exista conducta principala de distributie apa Dn 400 mm Azb la cca. 9,50 m din axul DN 38 si conducta principala de distributie apa Dn 250 mm OL la cca. 13,00 m de axul aceluiasi drum, la care noul obiectiv poate fi racordat.

Pana la executarea retelei publice de canalizare in zona, evacuarea apelor uzate se va face intr-un bazin vidanjabil etans cu separator de grasimi, amplasat in incinta proprietatii spre limita cu strada Dimitrie Paciurea.

- Spatii libere si spatii 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, in functie de destinatia obiectivului, aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, respectiv 50% din suprafata totala.
- 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 face parte din extravilanul comunei Agigea cu destinatia actuala de teren agricol, avand interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii 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.

Functione dominante a zonei va fi: activitati economice nenocive de productie, depozitare, expunere (showroom), comert en gross, sedii de firme, servicii, spatii de cazare pentru persoane aflate in tranzit - fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze). 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.

Functionarea propusa este compatibila cu functiunea predominanta a zonei.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN 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.

Relevanta planului pentru integrarea obiectivelor de mediu

Planul urbanistic zonal si orice modificare a acestuia, va fi supus procedurii de adoptare numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului.

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