

MEMORIU GENERAL

Capitolul I - INTRODUCERE

I.01 - Date generale

- Beneficiar/investitor: SC DIS TRANSPORT SRL
- Denumire proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE
- Amplasament: parcelele A210/108/1 și A210/109/1, com. Agigea, jud. Constanța
- Proiectant de specialitate: S.C. MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO S.R.L.
- Număr proiect: 1/2019
- Faza de proiectare: P.U.Z.

I.02 - Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program, documentația de față a fost întocmit la cererea beneficiarului SC DIS TRANSPORT SRL în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Planul urbanistic zonal are la bază Avizul De Oportunitate nr. 1/06.02.2019, anexă la Certificatul de urbanism nr. 69/06.02.2019, emise de Primaria comunei Agigea. Zona studiată prin PUZ are suprafața de 10 555mp(1,0ha) și include amplasamentul care a generat studiul PUZ (5 000mp-0,5ha) și vecinătățile acesteia, conform limitelor zonelor de reglementare aprobate prin PUG com. Agigea.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a firmei SC DIS TRANSPORT SRL. Amplasamentul are o suprafață totală de 5000mp, fiind liber de construcții și având categoria de folosință "teren intravilan agricol".

I.03 - Surse de documentare

În elaborarea PUZ-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

- Bazele topografice ale comunei Agigea, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc.l : 5000;
- Proiecte și studii elaborate anterior: Planul Urbanistic General al comunei Agigea;
- Observații și date furnizate de administrația publică locală.

Capitolul II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.01 - Evoluția zonei

Terenurile ce fac obiectul acestui studiu sunt situate în partea de sud-vest a comunei Agigea, județul Constanța.

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a firmei SC DIS TRANSPORT SRL. Amplasamentul are o suprafață totală de 5000mp, fiind liber de construcții și având categoria de folosință "teren intravilan agricol".

II.02 - Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Agigea, iar în raport cu restul localității terenurile studiate sunt situate în partea de sud-vest a localității.

Zona studiată este delimitată de:

- La nord: parcelele A210/112, A210/113, A210/114 și A210/115
- La sud: parcela A210/107
- La est: strada Dimitrie Paciurea
- La vest: strada Violetelor (DCL 207)

II.03 - Elemente ale cadrului natural

Relieful prin diversitatea formelor sale condiționează în mod diferit procesele care au influențat conturarea perimetrelor localităților în teritoriu.

Condițiile de climă sunt specifice zonei de câmpie.

Condițiile geotehnice sunt diverse pe întreg teritoriul, amplasarea obiectivelor mari necesită studii de specialitate.

Zona de amplasament nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații etc.).

II.04 - Circulația

Circulația carosabilă în zona adiacentă este intensă pe DN38/E675, strada principală de acces în zona amplasamentului cu profil de 8m, adaptată unui trafic de intensitate medie.

Accesul la terenurile studiate se face numai prin strada Dimitrie Paciurea și strada Violetelor, străzi ce prezintă gabarite neadekvate (lățime actuală 4 sau 5m).

II.05 - Ocuparea terenurilor

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt terenuri aflate în intravilan – terenuri intravilane arabile.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit (pe teren se practică agricultura).

II.06 - Echiparea tehnico-edilitară

Zona nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

II.07 - Probleme de mediu

Zona are destinația actuală de teren agricol, prin plantațiile propuse pe noile parcele urmărindu-se prezervarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața loturilor individuale acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

II.08 - Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în derularea P.U.Z.

Capitolul III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ

III.01 - Prevederi ale PUG

Prin Planul Urbanistic General aprobat conform HCL Agigea nr. 151 din data de 03.07.2009 prin care

s-a finalizat extinderea limitei intravilanului, astfel încât zona studiată este cuprinsă în acest perimetru.

În ceea ce privește folosința terenurilor pentru viabilizarea parcelei studiate este necesară modernizarea profilului aleilor de acces din partea de Est și de Vest.

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza prin racordarea noului obiectiv la rețele existente din zonă.

Zonele plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața loturilor individuale sunt premiza construcției ecologice a zonei.

III.02 - Valorificarea cadrului natural

Relaționarea clădirilor propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acestora; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) moderați contribuie la prezervarea caracterului natural al zonei; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă complicații.

III.03 - Modernizarea circulației

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unor căi de acces carosabile care să deservească parcelele propuse a fi mobilate.

Conform prevederilor din avizul de oportunitate dezvoltarea rețelei de circulație pe amplasamentul studiat se va realiza în felul următor:

- Drumul de exploatare existent str. Dimitrie Paciurea (DCL 209) în partea de Est va deveni stradă principală cu profilul de 12,00 m (10,50 m carosabil și trotuar 1x1,50 m) cu retragere de 7m din cele 2 parcele ce au generat PUZul.

- Drumul de exploatare existent str. Viorelelor (DCL 207) în partea de Vest va deveni stradă principală cu profilul de 10,00 m (9,00 m carosabil și trotuare 2x1,50 m) cu retragere de 6m din cele 2 parcele studiate.

Pentru realizarea rețelei stradale reglementate se vor retrage aliniamentele proprietăților adiacente, iar suprafețele de teren necesare constituirii străzilor vor fi cedate cu act autentic domeniului public al comunei Agigea.

Pentru realizarea rețelei stradale reglementate se vor retrage aliniamentele proprietăților adiacente, iar suprafețele de teren necesare constituirii străzilor vor fi cedate cu act autentic domeniului public al comunei Agigea.

III.04 - Zonificare funcțională – reglementări, indicatori urbanistici, bilanț teritorial

Indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt procentul de ocupare al terenului POT max: 70% și CUTmax: 3,00.

Destinația terenului este teren aflat în intravilan TDI și categoria de folosință a terenului este arabil, în prezent.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi de activități economice nenocive de producție, depozitare, expunere (showroom), comerț en-gros, sedii de firme, servicii, spații de cazare pentru persoane aflate în tranzit – fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fumuri, mirosuri, gaze).

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

Regimul de înălțime va fi maxim P+2E. Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară.

Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere față de noul aliniament de 3.00m de la limita de la stradă a lotului, exceptând situațiile particulare unde se vor putea face derogări de la această regulă. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și cea din spate se vor face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Referitor la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor: loturile existente nu se dezmembrează.

Gardurile spre stradă se recomandă a avea înălțimea maximă de 1,8m cu un soclu de zidărie de max. 0,7m înălțime urmat mai sus de panouri care să nu fie opace. Este interzisă blocarea vederii prin grilaje cu panouri de plastic translucid sau lemn. Este permisă blocarea vederii spre stradă cu gard viu. Gardurile

spre vecini pot fi realizate în același mod ca și cele spre stradă, pot fi realizate din zidărie din lemn ori plasă de sârmă dublată cu gard viu.

Parcarea autovehiculelor se face de regulă în interiorul loturilor, pe suprafață deschisă sau garaj.

Spațiile verzi și plantate, spațiile de joc și odihnă vor ocupa 50% din suprafața de teren a lotului - aceste suprafețe vor fi distribuite în spații plantate la sol, terase la diferite nivele amenajate ca spații verzi, jardiniere amplasate pe fațadă etc.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ AL ZONEI STUDIATE

Nr. crt.	DESTINAȚIA TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFATA (ha)
1	Teren proprietate beneficiari din care:	9628	0,96
	- pentru activități economice	9628	0,96
	- din care 50% spații verzi	4814	0,48
2	Teren ocupat de străzi propuse:	927	0,09
	- carosabil	842	0,08
	- pietonal	85	0,01
	Total teren studiat	10555	1,05

III.05 – Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirile vor beneficia de racorduri și bransamente de alimentare cu apă, la rețeaua extinsă în lungul drumului de acces ce face parte din rețeaua de apă și canalizare a localității Lazu, în condițiile stabilite de gestionarii de rețea (construirea de fose septice într-o primă etapă).

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele, pe baza de proiecte tehnice întocmite de firme cu atestate de specialitate.

III.06 - Protecția mediului

Zona face parte din intravilanul localității Agigea, cu destinația actuală de teren agricol, prin plantațiile propuse pe noile parcele, urmărindu-se prezervarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața loturilor individuale acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Aliniamentul clădirilor în acest context nu reprezintă un element urbanistic determinant; calea de acces fiind de importanță secundară se impun doar distanțe minime de protecție pentru evitarea poluării aerului și poluării fonice, distanțe între clădiri egale în medie cel puțin cu înălțimea clădirilor propuse, conservându-se astfel aspectul general al zonei.

Respectarea zonelor de protecție ale elementelor de infrastructură preexistente contribuie la păstrarea unei densități reduse.

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva caracterul de "grădini" și ambianța preponderent naturală, s-a prevăzut un front discontinuu cu spații neconstruite echilibrat distribuite în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Astfel în funcție de mărimea parcelelor zona construibilă s-a delimitat pe alte criterii (însorire, relații vizuale, etc.) decât cele legate de constituirea unui front.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeurii:

- deșeurii menajere - sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;

- deșeurii din mentenanță: metalice, plastice, hârtie, textile, ambalaje - asimilabile celor menajere - sunt colectate separat și preluate de agentul de salubritate din zonă;

III.07 - Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din teren în proprietate privată aparținând persoanelor fizice sau juridice. Terenurile aparținând domeniului public sunt în afara limitei studiate.

Pentru zona studiată, constituirea și modernizarea rețelei de căi de acces precum și a rețelelor de echipare tehnico-edilitară (după obținerea avizelor de la organele interesate și efectuarea de studii de specialitate pentru echipare) va necesita efectuarea unor schimburi de terenuri (transfer din domeniul privat în cel public prin cedare cu titlu gratuit, prin act autentic către comuna Agigea, a suprafețelor de teren necesare constituirii străzilor) pentru asigurarea gabaritului necesar al drumurilor.

Capitolul IV - CONCLUZII

În urma aprobării Planului Urbanistic General s-a stabilit pentru această zonă amplasarea de clădiri pentru desfășurarea de activități economice nepoluante, prin aceasta propunându-se extinderea zonei de servicii în condiții de densitate medie și cu prezervarea caracterului natural al zonei, cu destinația actuală de agricol.

La realizarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va ține cont de toate aspectele semnalate la aprobarea P.U.Z.-ului și de condițiile prevăzute în certificatul de urbanism și în avizele cerute în acesta.

Clădirile vor beneficia de racorduri și branșamente de alimentare cu apă, la rețeaua extinsă în lungul drumului de acces ce face parte din rețeaua de apă și canalizare a localității Agigea conform studiului de alimentare cu apă și canalizare întocmit de RAJA SA în condițiile stabilite de gestionarii de rețea. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele, pe bază de proiecte tehnice întocmite de firme cu atestate de specialitate. Se vor prevedea prin studii preliminare posturi de transformare ce urmează a fi aprobate prin SF avizat de SC ELECTRICA-Constanța.

Întocmit,
arh. Alina Mihaela Tutun

Verificat,
arh. Nicușor-Paul Petrescu