

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA ACORDULUI DE MEDIU LA FAZA P.U.Z.

Capitolul I

DATE GENERALE

I.01. Denumirea lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) în vederea reglementării urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare, Jud. Constanta, Comuna Agigea, sat Lazu. Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării PUZ solicitat în vederea reglementării urbanistice a zonei studiate prin P.U.Z. constituite din teren, în suprafața de 5.500,00 mp.

- I.02. Amplasament Jud Constanta, Comuna Agigea, sat Lazu, Intravilan A486/121 lot 1/2/1.

I.03. GIURMA DORIN

I.04. Proiectant SARGETIA PROIECT SRL (Arh. Crudu Gheorghe)

I.05. Cadrul legislativ privind protecția mediului -O.U.G.nr. 195/2005 privind protecția mediului -O.U.G.nr.152/2005 privind stabilirea, prevenirea și controlul integrat al poluării - H.G.nr.918/22.08.2002 privind aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și 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 și 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 evaluării de mediu pentru planuri și programe.

-toate legile și actele normative în vigoare la data elaborării prezentului studiu

Capitolul II

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Planul Urbanistic Zonal este necesar a fi elaborat pentru realizarea obiectivului dorit, în conformitate cu cerința Certificatului de Urbanism nr. 369 din 24.05.2019 emis de Primăria Comunei Agigea și în același timp realizarea acestuia este oportună 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.

Capitolul III

DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul ce se intentioneaza a fi reglementat face parte din intravilanul Comunei Agigea, conform PUG Comuna Agigea (actualizare) aprobat prin HCL nr. 151/03.07.2009. Categoria de folosinta este "teren arabil intravilan" Este situat in zona vestică a localității Lazu, fiind racordata la reseaua interna de drumuri a localitatii si prin intermediul acesteia la reseaua nationala de cai de comunicatie. Terenul studiat este conectat de centrul localitatii prin reseaua existenta de strazi principale si secundare. Aceasta retea este la randul ei in legatura cu reseaua nationala de drumuri. Accesul la zona studiata se poate realiza pe urmatorul traseu: Accesul la zona studiata se poate realiza pe urmatorul traseu: din DE 482 și Drum acces.

Capitolul IV

DISFUNCTIONALITATI

Realizarea investitiei propuse genereaza disfunctionalitati temporare valabile pe perioada de executie a lucrarilor. Pentru diminuarea inconveniencelor 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 Comuna Agigea (actualizare) aprobat prin HCL nr. 151/03.07.2009.

Capitolul V

PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Cerificat de Urbanism cu nr 369 din 24.05.2019 si Avizul de Oportunitate anexat

Capitolul VI

CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

VI.01.Scopul elaborarii PUZ-ului il constituie analiza zonei in care se situeaza amplasamentul vizat si stabilirea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic pentru portiunea de tesut urban studiata in vederea stabilirii reglementarilor specifice zonei.

VI.02. Conform actualizarii Planului Urbanistic General al localitatii aprobat prin Hotararea de Consiliu Local Agigea nr.151/03.07.2009.

Terenul (Parcela A 486/121 ; - in suprafata de 5500,00 mp) .

VI.03. Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea urbanistica a terenului si reglementarea functionala, in conformitate cu solicitarile beneficiarilor. Accesul pietonal si cel auto se vor realiza din latura de vest.

VI.04. Sistemul de construire va fi individual, cu respectarea legislatiei in vigoare; se vor avea in vedere volumetrii simple, pretabile zonei de productie.

VI.05. Viitoarele cladiri se vor racorda la retelele publice (existente la momentul realizarii investitiei) si se va asigura preepurarea apelor uzate.

VI.06. Indicatorii spatiali propusi sunt:

$R_h \max = S(D) + P + 2E$ (Hcornisa max = 18m)

Pentru zona de locuinte indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

POT max = 35 %

CUT max = 1.05

Pentru cladiri care au alte functiuni decat cea de locuit indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

POT max = 70 %

CUT max = 1.4

BILANT TERITORIAL PRORUS

Teren studiat	5.000,00	100,00 %
Zona de locuire	1.750,00 mp	35%
Cladiri cu alte functiuni decat cea de locuit	3.500,00mp	70%
Zone verzi	3.250,00 mp	30%

Capitolul VII

RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME

Dezvoltarea propusa se inscrie in tendinta generala de innoire a fundalului constructiei si a indicatorilor urbanistici indicati prin Planul Urbanisti General si in rezonanta cu strategiile de dezvoltare ale Primariei Comunei Agigea .

Capitolul VIII

IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

VIII.01. In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu amintite in cap.1, de asemenea, prezenta documentatie se supune reglementarilor HG 1076/08.07.2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

VIII.02. 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

REGULAMENTUL DE URBANISM

I. DISPOZITI GENERALE

Regulamentul local de urbanism al P U.Z.este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, de amplasare, de realizare si de conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prezentul regulament completeaza prevederile din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996 II.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

1.UTILIZAREA TERENURILOR

Art. 1 Utilizari permise:

Constructii cu functiune administrativă, comercială, alimentație publică, servicii, sedii firme , locuinte si spatii de depozitare .

Amenajari carosabile si pietonale

Constructii pentru echipare tehnico- edilitara ,spatii verzi ,accese auto, spatii pentru parcare auto.

Art. 2 Utilizari permise cu conditii:

Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu urmatoarele conditii:

- sa nu produca factori de poluare

Art. 3 Interdictii definitive de construire:

Sunt interzise unitatile cu activitati industriale poluante.

2.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR, REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.4. Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art.17-R.G U. si anexei nr.3 - R.G.U. Se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei: Ord.536/1997.

Art.5. Amplasarea fata de aliniament

Constructiile se vor amplasa la minim 3 m de limita dinspre strada a parcelei .

Art.6. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei este conform codului civil .

Cladirile se vor amplasa pe parcela conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii.

- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7 Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Existenta posibilitatii de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art.8 Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o latime de min. 1,00 m.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulata persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 9 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

Conform art. 27.din R.G.U.

Orice amenajare realizata pe un teren trebuie realizata in asa fel incat sa nu constituie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole respectiv la reseaua de canalizare prevazuta.

Art.10. Realizarea de relele tehnico-edilitare

Vor fi respectate toate prevederile art. 28 R.G.U.

Bransarea constructiilor la reseaua apa si canalizare dupa realizarea acestora este obligatorie. Instalatiile de alimentare cu energie electrica si punctele de racord vor fi realizate conform avizului de specialitate, astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.

Instalatiile de telefonie si CATV va respecta aceleasi reguli.

Firidele de bransament vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor si a zonei inconjuratoare.

Art.11 Proprietate asupra retelelor tehnico-edililare

Conform art.29 R.G.U

4 REGULI CU PRIVIRE LE FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR

Art. 12. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propuse este de minim P si maxim P+2E

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insorii constructiilor conf. Ord. nr 536/1996 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora.

Art.13 Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art 32 dm R.G.U.si urmatoarele reguli:

- a) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturi este interzisa.
- b) Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea .
- c) Lucrarile tehnice (retele, conducte de bransament.etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmurilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

Art.14. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru locuinte (P.O.T) maxim admis 35 %.

Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1.05 .

Procentul de ocupare al terenului pentru cladiri care au alte functiuni decat cea de locuit (P.O.T) maxim admis 70 %.

Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1.4 .

5 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.15 Parcaje

Conform art.33. si anexa 5 din R.G.U.

Locurile de parcare si garare aferente fiecarei constructii vor fi amenajate obligatoriu in interiorul parcelei.La nivel de carosabil si prospect stradal se pot amenaja locuri de parcare la nivelul strazii intercalate cu spatii verzi.

Art. 16 Spatii verzi

Conform art. 34 si anexa 6 R.G.U.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament in lungul starzilor. Se recomanda realizarea spalilor verzi plantate intre aliniamentul stradal si cladiri, cu scopul protejarii inpotriva poluarii.

In interiorul parcelelor se recomanda realizarea spatiului plantat intr-un procent de minim 20 % din suprafata parcelei .

Art. 17 Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente pe limita de proprietate cu inaltimea maxima de 1,80 m.

Intocmit,

Arh. Crudu Gheorghe