

## MEMORIU GENERAL

---

### Capitolul I - INTRODUCERE

#### I.01 - Date generale

- Beneficiar/investitor: **NEGUȚU RADU**
- Denumire proiect: **P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: **parcele A488/8, sat Lazu, com. Agiea, jud. Constanța**
- Proiectant de specialitate: **S.C. MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO S.R.L.-D.**
- Număr proiect: **13/2018**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**

#### I.02 - Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program, documentația de față a fost întocmit la cererea beneficiarului Neguțu Radu în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Planul urbanistic zonal are la bază Avizul De Oportunitate nr. 27/19.10.2018, anexă la Certificatul de urbanism nr. 615/19.10.2018, emise de Primaria comunei Agiea. Zona studiată prin PUZ are suprafața de 4 989mp(0,5ha) și include amplasamentul care a generat studiul PUZ și vecinătățile acesteia, conform limitelor zonelor de reglementare aprobate prin PUG com. Agiea.

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 lui NEGUȚU RADU. Amplasamentul are o suprafață totală de 4989mp, 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 Agiea, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc.l : 5000;
- Proiecte și studii elaborate anterior: Planul Urbanistic General al comunei Agiea;
- Observații și date furnizate de administrația publică locală.

## Capitolul II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### II.01 - Evoluția zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de nord-vest a localității Lazu, comuna Agiea, județul Constanța.

Studiul, prin propunerea de lotizare a terenului studiat cu o suprafață de 4989mp aflat în intravilanul localității Lazu, se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei rezidențiale a localității propusă prin Planul Urbanistic General preliminar al comunei Consiliului Local Agiea nr.151/03.07 2009.

Terenul studiat este delimitat de:

- La nord: parcela A488/9
- La sud: parcela A488/7
- La est: strada Gheorghe Barițiu
- La vest: strada Pășunilor

În apropiere nu se găsesc elemente naturale importante: zone protejate, cursuri de râuri, relief valoros, specii de plante sau animale protejate;

### II.02 - Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Lazu, iar în raport cu restul localității terenul ce urmează a fi parcelat este situat în partea de nord-vest a localității.

### 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 relativ intensă pe strada Gheorghe Barițiu, strada principală de acces în zona amplasamentului (drumul Hoților – DE 489 – la Est) cu profil de 12m, aflată în curs de modernizare și adaptată unui trafic de intensitate medie.

Accesul la terenul studiat se face numai prin strada Gheorghe Barițiu și strada Pășunilor, stradă ce prezintă gabarite neadecvate (lățime actuală 5m).

### II.05 - Ocuparea terenurilor

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt terenuri aflate în intravilan – zonă locuire și funcțiuni complementare.

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe alea de acces din Nord, parcele ce trebuie să aibă o suprafață de minim 400mp.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant construit (case și terenuri împrejmuite).

### II.06 - Echiparea tehnico-edilitară

Zona 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 face parte din "trupul BE1-Extindere Lazu,cu destinația actuală de 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 vivilizarea parcelei studiate este necesară modernizarea profilului drumului existent.

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

Pe latura de Est a amplasamentului există o cale de acces, strada Gheorghe Barițiu, cu gabarit adecvat (lățime actuală 12m) stradă principală ce are un profil carosabil de 12m și asupra căreia nu se intervine prin prezentul PUZ.

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

Pe latura de Vest a amplasamentului nu există o altă cale de acces, de aceea se va crea strada Pășunilor ce va avea un profil carosabil de 10m, cu retragere de 5m din parcela A488/8.

Se propune o stradă de acces (strada Grădinilor) pe latura de Nord ce va deserve loturile propuse și care va avea lățimea de 10m, cu retragere de 5m din parcela A488/8.

### 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 POTmax: 35% și coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax: 1.05 pentru locuințe, iar pentru clădiri care au alte funcțiuni decât cea de locuit POT max: 70% și CUTmax: 1,40.

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 locuințe individuale amplasate pe loturi, inclusiv construcții de cazare turistică de tip vilă, pensiune, minihotel.

Funcțiuni complementare admise: dotări și servicii specifice zonei de locuit, fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Utilizări permise cu condiții: activități de producție, ateliere, servicii, întreținere cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de discomfort sau poluare pentru vecini. 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 (atât casele de locuit, cât și cele de vacanță și dotările turistice) urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară.

Panta învelitorilor va fi de maximum 45% iar materialele de învelitoare vor fi din țiglă, olane sau țiglă metalică (se interzic materialele ce contravin specificului zonei-șiță, șindrilă).Acoperișurile se pot realiza și în sistem terasă.

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. Construcțiile învecinate se pot amplasa cuplat spate în spate; în această situație în mod exceptional construcțiile se pot amplasa pe limita lotului fără a se ține cont de retragerea minimă de 60cm impusă conform actualului Cod Civil, dacă există o înțelegere prealabilă între vecini în acest sens materializată printr-un accept notarial.În orice altă situație, 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 vor avea frontul la stradă de minim 8.00m pentru clădiri înșiruite sau 12m pentru clădiri cuplate sau izolate și o suprafață minimă de 400mp.

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, în proporție de maximum 50% din lungime. 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; garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau alipit locuinței respectând condițiile de retragere față de aliniament.

Spațiile verzi și plantate, spațiile de joc și odihnă vor ocupa 10% 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 STUDIAȚE

Nr.crt.	DESTINAȚIA TERENULUI	SUPRAFAȚA(mp)	SUPRAFATA(ha)
1	<b>Teren proprietate beneficiari din care:</b>	<b>4989</b>	<b>0.50</b>
	- parcelat pentru locuințe	<b>4050.70</b>	<b>0.41</b>
	- cu spații verzi	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	- drum	<b>938.30</b>	<b>0.09</b>
2	<b>Teren ocupat de drum existent</b>	<b>400.00</b>	<b>0.04</b>
3	<b>Teren domeniu privat</b>	<b>443.00</b>	<b>0.04</b>
	<b>Total teren studiat</b>	<b>5832</b>	<b>0,58</b>

#### 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 "trupul BEI-Extindere Lazu,cu destinația actuală de 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 constructibilă s-a delimitat pe alte criterii (însoțire, relații vizuale, etc.) decât cele legate de constituirea unui front.

### **Managementul deșeurilor**

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere - sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;
- deșeuri 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 terenului ce face 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 de locuit, prin aceasta propunându-se extinderea zonei rezidențiale existente în condiții de densitate medie și cu preservarea caracterului natural al zonei, "trupul BE1 - Extindere Lazu, cu destinația actuală de agricol".

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 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