

PROIECT NR. 51/2023

privind elaborarea unui plan urbanistic zonal

Denumirea lucrării:

„P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38 lot 1
+A347/39 lot 1, intravilan

Beneficiar: KIZILCELIK EDA, SAGLAM GHIULNUR , DESIGNED BY ZEN SRL

BORDEROU PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU PIESE SCRISE
- BORDEROU PIESE DESENATE

MEMORIU GENERAL

• INTRODUCERE

- DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- DENUMIREA LUCRARI
- BENEFICIAR
- DATA ELABORARII

- OBIECTIVUL LUCRARI
- ELEMENTE DE TEMA
- SURSE DOCUMENTARE SI CADRU LEGISLATIV

• ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- INCADRAREA IN LOCALITATE
- INCADRAREA IN PROPUNERILE DE URBANISM DIN PUG
- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
- ASPECTE GENERALE
- CAILE DE COMUNICATIE
- ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- ECHIPARE EDILITARA
 - ALIMENTARE CU APA
 - CANALIZARE
 - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - TELCOMUNICATII
 - ALIMENTARE CU CALDURA
- DISFUNCTIONALITATI
- NECESITATI SI OPTIUNI
- PROBLEME DE MEDIU

• PROPUNERI , REGLEMENTARI

- ELEMENTE DE TEMA
- DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURALA – URB
- ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- CAILE DE COMUNICATII
- TRANSPORT IN COMUN
- PARCAJE SI GARAJE

- SISTEMATIZAREA VERTICALA
 - ZONIFICAREA TERITORIULUI
 - REGIMUL DE INALTIME
 - REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR
 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI
 - PROTECTIA MEDIULUI
 - ECHIPAREA EDILITARA
 - ALIMENTARE CU APA
 - CANALIZARE
 - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - TELECOMUNICATII
 - ALIMENTARE CU CALDURA
 - OBIECTIVE DE UTILITAE PUBLICA
 - TIUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR
- **CONCLUZII, MASURI SI SARCINI IN CONTINUARE**
 - **ANEXE**
 - CERTIFICAT DE URBANISM NR 595 /14/11/2023 PRIMARIA COM. AGIGEA

B. REGULAMENT DE URBANISM

C. AVIZE

BORDEROU PLANSE DESENATE

- 1 . PLAN DE INCADRARE 1:5000
2. SITUATIA EXISTENTA 1;2000
3. REGLEMENTARI URBANISTICE 1:2000
4. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA 1:1000
5. SITAUTIE JURIDICA 1:1000
6. PLAN REGLEMENTARI SUPRAPUS PE PLAN VIZAT OCPI 1:2000
7. PLAN TRASARE 1:1000

1. INTRODUCERE

1.1. date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: ELABORARE P.U.Z. P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE pentru loturile A347/38, lot 2 , A347/38 lot 1 +A347/39 lot1, intravilan.

- Amplasament : Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38 lot 1 +A347/39 lot1, intravilan
Suprafață teren PUZ: 59.166mp

Proprietar teren: KIZILCELIK EDA, SGLAM GHIULNUR , DESIGNED BY ZEN SRL

Beneficiar proiectul: KIZILCELIK EDA, SAGLAM GHIULNUR , DESIGNED BY ZEN SRL

- Data : trim.IV 2023- 2024

- Certificat de urbanism : 595 /14/11/2023 PRIMARIA COM. AGIGEA

1.2. Obiectivul lucrării

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru un teren extravilan situat în teritoriul administrativ al Comunei Agigea, în partea de sud a comunei, în vederea stabilirii condițiilor urbanistice pentru lotizarea unui teren cu suprafața de 59.166mp pentru locuințe individuale P+1÷ P+2 si functiuni complementare.

1.3. Elemente de temă

Elementele tematice ale elaborării PUZ sunt constituite de solicitările beneficiarului și prevederile certificatului de urbanism emis pentru acest proiect.

1.4. Surse documentare și cadrul legislativ

Proiecte:

- PLAN URBANISTIC GENERAL al Comunei Agigea

Cadrul legislativ

- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 7 /1996 -legea cadastrului și a publicității imobiliare
- Legea 215 / 2001 - a administrației locale
- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri ca zone de interes național
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.

- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- OUG 195/2005 – privind protecția mediului
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normei metodologice de aplicare a Legii 50/1991
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- Reglementare tehnică – indicativ GM -010-2000

Notă: cadrul legislativ și normativ menționat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare.

2.ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Încadrarea în localitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în teritoriul administrativ al Comunei Agigea, în partea de sud-est a comunei, în teren intravilan. Terenul studiat se află la cca 2000m sud-est de vatra localității și la 600m nord-vest de Marea Neagră.

La sud și nord de terenul studiat au mai fost elaborate proiecte de urbanism similare pe suprafețe ce corespund cu parcelarul existent în intravilan.

2.2. Încadrarea în propunerile de urbanism din PUG

Suprafața inițială stabilită prin PUG de intravilan a suprafețelor de teren existente parțial reglementate prin PUZuri prin lotizare pentru locuințe, pe terenuri situate în partea de sud și sud/est a trupului .

Pe o parte din aceste terenuri rămase libere s-au inițiat planuri de lotizare pentru locuințe și funcțiuni complementare; astfel s-au elaborat documentații PUZ în terenuri situate în amproprie și limitrofe terenului studiat în acest PUZ.

2.3. Analiza situației existente

2.3.1. Aspecte generale

- Modul de folosință actual: intravilan
- Funcțiunea dominantă a zonei învecinate: locuire, activități economice, complementare

Situația existentă

S teren: 59.166mp

Sc= 0,00mp

Scd = 0,00mp

POT = 0%

CUT = 0,0

- Terenul are o formă relativ rectangulară, cu dimensiunile:

-latura estică: 499.94m

-latura de sud: 118.35m

-latura de vest: 199.95m

-latura de nord – 118.39m

- Terenul studiat are următoarele vecinătăți:
- la nord: acces auto si pietonal De 347/15 (4m)
- la est: terenuri proprietate privata , locuinte individuale,
- la sud: acces auto si pietonal De 347/14 Str Sirenei (4m)
- la vest: terenuri proprietate privata, locuinte individuale

2.3.2. Analiza geotehnică

În zonă nu se semnalează fenomene fizico – geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.

Conform STAS 6054 / 77, adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, este de 0,80 m.

Conform Codului de proiectare seismică -Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri" P 100-1/2013 - amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare **ag =0,2g** pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR =100 ani și în zona cu perioada de control (de colț)Tc-0,7sec;

Considerații geotehnice

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristica formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide si argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos-argila prafoasa+argila roșcata, tare si orizontul de bolovani de calcar.

In scopul stabilirii litologiei din amplasament au fost executate 2 foraje geotehnice Din coroborarea datelor obținute din foraje cu datele obținute din forajele executate in anii anteriori in zona s-a pus in evidenta următoarea litologie:

" a " - în suprafață umplutura neomogenă, având grosimi de-1,00 m

" b"- un strat de loess galben, plastic vârtos, ce se dezvoltă până la adâncimea de - 6,00m;

Loessul este pământul care va intra in cadrul zonei active a fundațiilor și are următoarele caracteristici:

- structura macroporica;
- granulometric : praf- praf argilos;
- plasticitate medie
- consistenta situează stratul în domeniul plastic vârtos.

Din lucrările executate în zonă rezultă că loessul se încadrează în grupa A - P.S.U.C. ce prezintă tasări suplimentare în caz de umezire sub încărcările transmise de fundații-conform Normativ NP 125 (PRINCIPIILE SR EN 797-1:2004 și SR EN 97-2:2008.

Se încadreaza în categoria terenurilor cu compresibilitate mare în stare naturala și foarte mare în stare inundata.

Nivelul pânzei freatice

La data efectuării cercetărilor nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea investigată.

Condiții de fundare

Având în vedere datele expuse mai sus se recomandă:

- pentru construcțiile P, P+1E, P+2E cu încărcări de calcul $< 10t/ml$ fundație
- fundarea direct pe stratul de loess galben, plastic vârtos;
- adâncimi minime de fundare $D_{fmin} = - 1,30m$ de la cota terenului actual

- la dimensionarea fundațiilor se va considera o presiune convențională de calcul $p_{conv.} = 10-130kPa$ -gruparea fundamentală;
- lățimea minimă a fundațiilor va fi $B=0,60m$

2.3.3. Căile de comunicație

În partea de sud are amenajat un acces rutier pietruit, care va asigura legătura celor două corpuri construite cu rețeaua stradală și căile de comunicație rutieră ale localității, prin str. Sirenei la Sud și De 347/15 la Nord.

2.3.4. Analiza fondului construit existent

În prezent pe terenul studiat nu există construcții.

În terenurile din imediata vecinătate există construcții, dar respecta încadrarea zone de locuit și funcțiuni complementare. Regimul de construire este variat prin imobile Parter, P+1E-2E și imobile $>$ de P+4E locuinte.

2.3.5. Echiparea edilitară

2.3.5.1 – alimentarea cu apă – terenul studiat nu este construit și nu are racord la rețeaua locală de alimentare cu apă; există conductă de alimentare cu apă pentru trupul existent, care face parte din sistemul de alimentare cu apă al localității Agigea.

2.3.5.2 – canalizarea – terenul studiat nu este construit și nu are racord la rețeaua locală de canalizare; există conductă de canalizare pentru trupul existent, care face parte din sistemul de canalizare al localității Agigea.

2.3.5.3 – alimentare cu energie electrică: pe terenul studiat nu există rețea de alimentare cu energie electrică; există rețea de alimentare cu energie electrică pentru trupul studiat.

2.3.5.4 – telecomunicații: pe terenul studiat nu există rețea de telefonie.

Disfuncționalități

La modul de utilizare actuală a terenului – teren neconstruit – nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din situația actuală a terenului sau care să fie generate de alte funcțiuni din zonă, cu efect în lotul studiat.

2.3.6. Necesități și opțiuni

Opțiunile sunt exprimate de beneficiar prin tema de proiectare și prin cererea de certificat de urbanism adresată Primăriei Agigea, care la rândul ei prezintă reglementările și exigențele urbanistice pe care trebuie să le respecte sau la care să se supună construcțiile propuse în terenul studiat.

2.3.7. Probleme de mediu

Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.

În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.

Terenul avut în vedere pentru lotizare pentru locuințe individuale P+1÷P+2 se află în zonă de extindere a funcțiunii de locuit cu locuințe individuale și nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

Cele mai apropiate situri protejate din rețeaua NATURA 2000:

- RO SPA 0076 – Marea Neagră- spre est – la 600m
- RO SPA 0057 – Stațiunea Zoologica Marina Agigea – spre nord-est – la 600m

Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

3. PROPUNERI, REGLEMENTĂRI

3.1. Elemente de temă

Elementele de temă pentru PUZ sunt constituite din destinația terenului, de situația existentă în teren, de situația din zonele adiacente, de solicitările beneficiarului privind necesitățile de lotizare în vederea construirii de locuințe individuale P+1÷ P+2 și funcțiuni complementare.

Funcțiunea de locuire propusă este compatibilă cu funcțiunea existentă și propusă în terenurile învecinate.

3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică

Organizarea arhitectural –urbanistică rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din situația ocupării existente a lotului studiat precum și a terenurilor din loturile învecinate, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

Principalele propuneri urbanistice în cadrul PUZ:

- 1- rețea de străzi de acces la loturi orientate nord-sud, cu interaxul situat la cca 60m, cu lățimea de 10, 9m (carosabil-7m, trotuare 2 x 1,5m); străzi orientate nord-sud la limita de nord și de sud a terenului, care permit fluenta circulației în terenul studiat.
- 2- accesul la rețeaua de circulație teritorială are amenajat un acces rutier pietruit, care va asigura legătura celor două corpuri construite cu rețeaua stradală și căile de comunicație rutieră ale localității, prin str. Sirenei la Sud și De 347/15 la Nord.
- 3- parcele pentru locuințe: cu suprafața mai mare de 400,0mp și cu adâncimea lotului de cca 22-25m și lățimea mai mare de 14,00m. Au rezultat 106 loturi, din care 102 pentru locuințe (7 din ele avand si functiuni complemetare locuiri)(2 loturi cu dotari imbunatatirea zonei de locuit) si 2 loturi cu dotari edilitare .
- 4- s-au rezervat 2 loturi pentru dotare a zonei de locuit in suprafata de (767.95mp si 1830,17) – agrement , spatii verzi amenjate, loc de joaca copii, piscina.
- 5- Construcțiile se vor amplasa în lot cu o retragere minimă de 3m și retragere maximă de 5m (cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare pentru fiecare locuință conform planului de reglementari).
- 6- rețelele de utilități se extind în zona PUZ; au fost alocate 2 loturi cu acces la ambele strazi existente ale lotului (Nord si Sud) .
- 7- În fiecare lot rezultat spațiul neocupat de construcții, parcare, alei și trotuare se amenajează ca spațiu verde- pe minim 30 % din suprafața lotului.

3.3. Organizarea circulației

3.3.1. Căile de comunicație:

Relația rutieră zonală și teritorială se face prin Str Delfinului aflat în partea de est a terenului – la cca 450m, la care se ajunge prin Str Sirenei situat în partea de est și care continuă spre vest strada propusă în partea de sud a parcelării studiate.

- accesul se realizează prin lățirea Str.Sirenei de la 4m la 12m, prin extindere simetrică la sud și la nord, cu câte 4m.

- strada propusă în partea de sud a parcelării se realizează cu lățimea de 8,00m, cu carosabil de 9,00m + trotuar de 1,50m, din care 4,00m în terenul studiat PUZ și 4,00m prin valorificarea De cu lățimea de 4,00m.

- parcele pentru locuințe: cu suprafața mai mare de 400,0mp și cu adâncimea lotului de cca 22-25m și lățimea mai mare de 14,00m.

Accesul pietonal se face din trotuarul aferent străzilor propuse.

În fiecare lot rezultat din lotizare se va rezerva terenul în vederea amenajării unei parcări cu 1 loc/100mp suprafață construită.

3.3.2. Transportul în comun

Propunerile din PUZ nu duc la modificări în ceea ce privește funcționarea transportului în comun, ca mijloace, trasee sau capacități. Se utilizează transportul în comun existent.

3.3.3. parcaje și garaje

În fiecare lot rezultat din lotizare se va rezerva terenul în vederea amenajării unei parcări cu 1 loc/100mp suprafață construită.

3.3.4. Sistemizarea verticală

Terenul este plat, cu cote între 24m la limita de est și 18m la limita dinspre sud-vest, cu panta generală de 2% spre sud-vest, și nu necesită sistematizare verticală.

3.4. Zonificarea teritoriului

În terenul studiat – cu suprafața de 59.166mp - se propune realizarea a 106 loturi cu suprafața medie de 400mp în vederea construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare, inclusiv căile de acces corespunzătoare, teren pentru dotări de interes zonal.

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL

UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL (INTRAVILAN)	59,166	100	-	-
LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	38.979,9	65.88
LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	3.630,5	6.13
RETEA STRADALA	-	-	11.780,9	19.91
DOTARI	-	-	2.590,68	4.38
ECHIPARE EDILITARA	-	-	293,62	0.49
SPATII VERZII	-	-	882,17	1.50
TEREN PROPUS PENTRU CEDARE TRAMEI STRADALE PROPUSE	-	-	959.02	1.65
TOTAL	59,166	100	59,166	100
REGIM DE INALTIME MAXIM	-		P+2	
POT max propus Locuinta	0%		35%	
CUT max propus Locuinta	0,00		1,40	
POT max propus Lot (1,32,59,81,82,103)	0%		70%	
CUT max propus Lot (1,32,59,81,82,103)	0,00		2,00	

3.5. Regimul de înălțime maxim: ce reiese din solicitarea beneficiarului și din prevederile certificatului de urbanism: P+2. Hmax – 11m.

3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor :

La amplasarea construcțiilor în loturi se ține seama de prevederile codului civil referitoare la:

- vederea spre vecin (art.614) – cu distanța minimă față de limită de 3m fata de una din limitele laterale ale terenului,
- picătura de pe strașină (art. 611);

Regimul de aliniere propus:

- Retragerea față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 5m, cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între construcție și limita spre stradă (conform planului de reglementari).
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 25 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbură a străzii (min.5,50 m).

3.7. Modul de utilizare al terenului

Terenul cu suprafața de 59.166mp a fost parcat în 106 parcele, din care:

- 102 loturi pentru locuințe
- 2 loturi dotarii zona de locuit, agrement , spatii verzi amenajate, loc de joaca copii, piscina.
- 2 lot aferent echipării edilitare – racord apa si canalizare, amplasare post trafo, amenajare platforma de gunoi
- 2 loturi pentru dotări de interes comun
- 2 loturi pentru rețea stradală , lotul 105 (conform planului de reglementari) va fi cedat pentru a forma o strada de 10m latime cu terenul alipit in partea de vest a lotului studiat.

3.8. Protecția mediului:

Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune sa includă și zona din PUZ.

În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.

Terenul avut în vedere pentru lotizare pentru locuințe individuale si functiuni complementare nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

Cele mai apropiat situri protejate din rețeaua NATURA 2000:

- RO SPA 0076 – Marea Neagră- spre est – la 600m
- RO SPA 0057 – Statiunea Zoologica Marina Agigea – spre nord-est – la 600m

Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Managementul deșeurilor: din funcționarea locuințelor propuse – 106 – pentru o capacitate de cazare maximă de 345 persoane, va rezulta o cantitate anuală de cca 50t deșeuri (342persoane x 0,4kg/persoană x 365 zile). Acestea vor utiliza sistemul de evacuare a deșeurilor menajere utilizat în localitate: colectare în containere pe tipuri de sortimente (plastice, hârtie-carton, metalice, menajere).

Acestea vor fi preluate de serviciul de salubritate local și vor fi transportate la rampa de deșeuri utilizată de localitatea Agigea.

3.9. Echiparea edilitară

3.9.1. alimentarea cu apă – terenul studiat nu este construit și nu are racord la rețeaua locală de alimentare cu apă; există conductă de alimentare cu apă pentru trupul, care face parte din sistemul de alimentare cu apă al localitatii Agigea. Această conductă se va prelungi în zona PUZ; pe străzile propuse se vor poza conductele de distribuție și racorduri la fiecare lot propus prin cămin cu apometru.

3.9.2. Canalizarea menajeră- terenul studiat nu este construit și nu are racord la rețeaua locală de canalizare; există conductă de canalizare pentru trupul studiat, care face parte din sistemul de canalizare al localitatii Agigea.

Pe străzile propuse se prevede realizarea unei rețele de colectare ape uzate menajere care ajung în partea cea mai de jos a terenului, aflat în colțul de sud/est, unde s-a rezervat un teren (lotul 110) pentru amplasarea unei stații de pompare ape uzate menajere.

Se prevăd racorduri la fiecare lot propus prin cămin de vizitare.

3.9.3. Alimentare cu energie electrică- pe terenul studiat nu există rețea de alimentare cu energie electrică; există rețea de alimentare cu energie electrică pentru trupul . Se va face extinderea rețelei în zona PUZ.

3.9.4. Telecomunicații: se va face racordarea la rețeaua de telefonie fixă a localității și se va utiliza telefonia mobilă.

3.9.5. Alimentarea cu căldură: încălzirea spațiilor în care este necesar asigurarea confortului termic precum și asigurarea apei calde menajere se va face prin centrală termică cu combustibil gazos.

3.10. Obiective de utilitate publică:

Terenul studiat se află la distanța de 2,7km de zona cu dotări de interes public de nivel local al localitatii Agigea.

3.11. Tipul de proprietate a terenurilor și circulația terenurilor

Terenul – cu suprafața de 59.166mp (42.499,0mp+16.667,0mp) - care face obiectul PUZ este proprietatea titularului de proiect: SAGLAM GHIULNUR si KIZILCELIK EDA, conform contract partaj cu nr. 883 din 22.08.2023 de Dan Gheorghe, și are caracteristici

cadastrale (A347/38 lot 2 , nr. cadastral: 116240) si Designed By Zen SRL comform contract act notarial 1547 din 13.10.2023 emis de Geamalinga Nicoleta-Raina si caracteristici cadastrale (A347/38 lot 1 si A347/39 Lot 1 cu nr. Cad. 107778, 116630)

- terenurile din loturile propuse (pentru locuințe și dotări) rămân în proprietate privată.
- terenurile destinate realizării rețelei stradale, pentru spațiu verde și pentru echipamentul edilitar vor trece în domeniul public de interes local.
- Terenul din vest (lot - nr 105) propus pentru dezmembrare pentru a forma strada de 10m va fi cedat domeniu public si de interes local.(comform planului de reglementari)

4. CONCLUZII, MĂSURI ȘI SARCINI ÎN CONTINUARE

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru un teren situat în intravilanul localitatii Agiea în vederea stabilirii condițiilor urbanistice pentru lotizarea unui teren cu suprafața de 59.166mp pentru locuințe individuale P+1÷ P+2 si functiuni complementare.

Suprafața terenului studiat în PUZ este constituit din parcela A347/38 lot 2 si A347/38 lot 1 si A347/39 Lot 1 , aflat în partea de sud/vest a loc agiea.

Propunerile urbanistice în cadrul P.U.Z.:

1. Relația rutieră zonală și teritorială se face prin Str Delfinului aflat în partea de est a terenului – la cca 450m, la care se ajunge prin Str Sirenei situat în partea de est și care continuă spre vest strada propusă în partea de sud a parcelării studiate.

- accesul se realizează prin lățirea Str.Sirenei de la 4m la 12m, prin extindere simetrică la sud și la nord, cu câte 4m.

- strada propusă în partea de sud a parcelării se realizează cu lățimea de 8,00m, cu carosabil de 9,00m + trotuar de 1,50m, din care 4,00m în terenul studiat PUZ și 4,00m prin valorificarea De cu lățimea de 4,00m.

2. se parcelează terenul pentru loturi destinate locuirii; la o medie de cca. 400mp (conform cerințelor c.u.) pe lot, au rezultat 106 loturi pentru locuire si functiuni complementare,, două loturi destinate dotărilor de interes zonal, doua loturi pentru echipament edilitar – SPAU.

3. construcțiile se vor amplasa în lot cu o retragere minimă de 3m și retragere maximă de 5m cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între locuință și limita de la stradă, cu respectarea planului de reglementari.

4. rețelele de utilități existente în zona se extind si la terenul studiat, unde se amplasează pe traseul străzilor propuse.

5. În fiecare lot rezultat spațiul neocupat de construcții, parcare, alei și trotuare se amenajează ca spațiu verde. (min 30%)

Elaborat.
Arh Gheorghe Crudu

TABLE LOTURI

Nr.	Suprafata - mp	Destinatia	Nr.	Suprafata - mp	Destinatia
1	Steren - 460.58mp	Locuinta si functiuni Complementare	26	Steren - 403.67mp	Locuinta
2	Steren - 401.38mp	Locuinta	27	Steren - 403.66mp	Locuinta
3	Steren - 401.35mp	Locuinta	28	Steren - 403.65mp	Locuinta
4	Steren - 401.33mp	Locuinta	29	Steren - 403.63mp	Locuinta
5	Steren - 401.30mp	Locuinta	30	Steren - 403.62mp	Locuinta
6	Steren - 401.28mp	Locuinta	31	Steren - 403.61mp	Locuinta
7	Steren - 401.25mp	Locuinta	32	Steren - 489.19mp	Locuinta
8	Steren - 401.22mp	Locuinta	33	Steren - 402.69mp	Locuinta si fu Complementare
9	Steren - 401.20mp	Locuinta	34	Steren - 408.56mp	Locuinta
10	Steren - 401.17mp	Locuinta	35	Steren - 408.67mp	Locuinta
11	Steren - 401.15mp	Locuinta	36	Steren - 408.69mp	Locuinta
12	Steren - 401.12mp	Locuinta	37	Steren - 408.71mp	Locuinta
13	Steren - 401.10mp	Locuinta	38	Steren - 408.87mp	Locuinta
14	Steren - 401.07mp	Locuinta	39	Steren - 408.76mp	Locuinta
15	Steren - 401.05mp	Locuinta	40	Steren - 408.78mp	Locuinta
16	Steren - 401.02mp	Locuinta	41	Steren - 409.03mp	Locuinta
17	Steren - 400.99mp	Locuinta	42	Steren - 408.83mp	Locuinta
18	Steren - 403.79mp	Locuinta	43	Steren - 408.85mp	Locuinta
19	Steren - 403.77mp	Locuinta	44	Steren - 408.99mp	Locuinta
20	Steren - 403.75mp	Locuinta	45	Steren - 408.90mp	Locuinta
21	Steren - 403.74mp	Locuinta	46	Steren - 408.90mp	Locuinta
22	Steren - 403.73mp	Locuinta	47	Steren - 408.90mp	Locuinta
23	Steren - 403.71mp	Locuinta	48	Steren - 408.90mp	Locuinta
24	Steren - 403.70mp	Locuinta	49	Steren - 408.90mp	Locuinta
25	Steren - 403.69mp	Locuinta	50	Steren - 408.91mp	Locuinta

Nr.	Suprafata - mp	Destinatia	Nr.	Suprafata - mp	Destinatia
51	Steren - 408.91mp	Locuinta	76	Steren - 405.53mp	Locuinta
52	Steren - 408.91mp	Locuinta	77	Steren - 405.58mp	Locuinta
53	Steren - 408.91mp	Locuinta	78	Steren - 405.70mp	Locuinta
54	Steren - 408.91mp	Locuinta	79	Steren - 405.70mp	Locuinta
55	Steren - 408.91mp	Locuinta	80	Steren - 552.55mp	Locuinta si functiuni Complementare
56	Steren - 408.91mp	Locuinta	81	Steren - 501.25mp	Locuinta si functiuni Complementare
57	Steren - 502.84mp	Locuinta si functiuni Complementare	82	Steren - 403.33mp	Locuinta
58	Steren - 607.91mp	Locuinta si functiuni Complementare	83	Steren - 405.33mp	Locuinta
59	Steren - 403.21mp	Locuinta	84	Steren - 405.41mp	Locuinta
60	Steren - 405.20mp	Locuinta	85	Steren - 405.41mp	Locuinta
61	Steren - 405.24mp	Locuinta	86	Steren - 405.35mp	Locuinta
62	Steren - 405.17mp	Locuinta	87	Steren - 405.32mp	Locuinta
63	Steren - 405.21mp	Locuinta	88	Steren - 405.33mp	Locuinta
64	Steren - 405.21mp	Locuinta	89	Steren - 405.33mp	Locuinta
65	Steren - 900.37mp	Locuinta	90	Steren - 405.33mp	Locuinta
66	Steren - 427.25mp	Locuinta	91	Steren - 403.40mp	Locuinta
67	Steren - 427.70mp	Locuinta	92	Steren - 403.15mp	Locuinta
68	Steren - 405.43mp	Locuinta	93	Steren - 405.18mp	Locuinta
69	Steren - 403.37mp	Locuinta	94	Steren - 427.62mp	Locuinta
70	Steren - 403.33mp	Locuinta	95	Steren - 427.66mp	Locuinta
71	Steren - 405.38mp	Locuinta	96	Steren - 405.07mp	Locuinta
72	Steren - 405.43mp	Locuinta	97	Steren - 405.03mp	Locuinta
73	Steren - 405.47mp	Locuinta	98	Steren - 404.88mp	Locuinta
74	Steren - 405.52mp	Locuinta	99	Steren - 405.05mp	Locuinta
75	Steren - 405.56mp	Locuinta	100	Steren - 404.90mp	Locuinta
			101	Steren - 401.76mp	Locuinta
			102	Steren - 538.26mp	Locuinta si functiuni Complementare
			103	Steren - 1830.17mp	Dotari
			104	Steren - 767.95mp	Dotari
			105	Steren - 2,464.52mp	strada interioara propu pentru cedare
			106	Steren - 10,146.62mp	strada interioara
			107	Steren - 475.23mp	teren propus pentru ced Str. Sirenei (De347/14
			108	Steren - 480.71mp	teren propus pentru ced (De347/15)
			109	Steren - 147.85mp	Dotari edilitara
			110	Steren - 145.80mp	Dotari edilitara

