

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Stabilire Reglementari Urbanistice zona locuire si Functiuni complementare-comuna Agigea,sat Lazu,jud.Constanta

Beneficiari: Ghenea Razvan-Ion,Costea Grigorescu Loredana,Barbu Steluta Carmen,Baicu Virginia,Dorojan Elena-Georgeta,Pravenda Stere.

Proiectant : S.C. PROCONSEBI S.R.L.

Data elaborarii: .2016

1.2. Obiectul lucrarii

In urma stabilirii temei-program documentatia de fata a fost întocmita la cererea beneficiarului Ghenea Razvan-Ion în vederea derularii studiilor preliminare de urbanism.

1.3. Surse de documentare

In elaborarea PUZ-lui s-au analizat date si informatii culese din urmatoarele surse:

Bazele topografice al localitati, actualizarea lor cu date si elemente culese pe teren sc.l : 5000;

Proiecte si studii elaborate anterior ca: Planul Urbanistic General al comunei Agigea;

Observatii si date furnizate de administratia publica locala.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul ce face obiectul acestui studiu este situat în partea de nord-vest a localitatii Lazu ,comuna Agigea.

Studiul prin propunerea de lotizare a terenului studiat cu o suprafata de 8800mp. aflata în intravilanul localitatii Lazu se încadreaza în rezolvarea de ansamblu a zonei rezidentiale a localitatii propusa prin

Planul Urbanistic General preliminar al comunei

Consiliului Local Agigea nr.151/03.07.2009.

Terenul studiat este delimitat de:

-la nord-str Cumpenei (fost De 493)

-la sud-str Marului (fost De 504/65)



-la est-A504/61

-la vest-A504/64

Întreaga zona este ușor denivelată, având o pantă generală de cca 5% pe direcția sud-vest la nord-est.

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

2.2. Incadrare în localitate

Circulația carosabilă în zona adiacentă este relativ intensă pe strada Cumpenei, Strada de acces în zona amplasamentului este o stradă relativ lungă și cu profil în curs de modernizare adaptat unui trafic de intensitate medie.

Pe latura de sud a amplasamentului există și alte cale de acces cu gabarite neadecvate care se transformă în stradă principală ce va avea profil carosabil=10m iar aleea cu acces la zona lotizată va avea lățimea de 8m, cu retragere din parcela A504/63.

Pentru viabilizarea zonei este necesară transformarea acestora în drumuri carosabile cu gabarite adecvate prin afectarea proprietăților riverane în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

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

Aceste cai de acces urmează să fie integrate unei rețele stradale ce va viabiliza întreaga zonă și care s-a studiat în cadrul propunerii de ansamblu pentru zona de nord a localității Lazu, comuna Agigea.

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

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, urmărindu-se realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare racordate la cele executate în prezent de Primăria Agigea și pentru care există un acord de principiu privind racordarea noii zone rezidențiale.

De asemenea se va propune extinderea rețelelor electrice și de gaz de joasă presiune existente în zonă.

2.3. 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 teritoriu, 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).

2.4. Circulația

Accesul la teren se realizează din drumul existent situat la estul proprietății pentru care s-au stabilit cote de gabarit corespunzătoare pentru intervenții de urgență și accesul riveranilor. De asemenea trebuie menționat că frecvența și natura acceselor la amplasament nu va genera probleme pentru circulația locală ce se va desfășura în localitate pe DN39.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre est și sud terenurile agricole ale caselor din frontul drumului național delimitate față de amplasament de calea de acces paralelă cu acesta spre vest și est, alte loturi ce vor alcatui zona rezidențială dezvoltată în adâncime.

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare spontană în parcele desfășurate perpendicular pe aleea de acces propusă să aibă o lățime de 8m. Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant neconstruit (grădini, pășuni).

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună.

Studiul de echipare 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, urmărindu-se realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare racordate la cele executate în prezent de Primăria Agigea și pentru care există un acord de principiu privind racordarea noii zone rezidențiale.

De asemenea se va propune extinderea rețelelor electrice și de gaz de joasă presiune existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

Zona face parte din *"trupul BEI-Extindere Lazu, cu destinația actuală de agricol"* prin plantațiile propuse pe noile parcele, urmărindu-se păstrarea acestei caracteristici.

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ ar fi ca prin propunerea de lotizare a terenului studiat se instituie reglementari urbanistice ale zonei in cauza pentru functiuni de locuire.

3.2. 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 incat zona studiata este cuprinsa in acest perimetru.

In ceea ce priveste folosinta terenurilor pentru vibilizarea parcelei studiate este necesara modernizarea profilului drumului existent

Dezvoltarea echiparii edilitare se va realiza prin recordarea noului obiectiv la retele existente din zona(alimentare cu energie electrica).

Zonele plantate la limita vecinatatilor, cailor de acces, cât si pe suprafata loturilor individuale sunt premiza constructiei ecologice a zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea cladirilor propuse cu formele de relief este buna in sensul adaptarii la teren a acestora; prezenta spatiilor plantate si coeficienti urbanistici(POT, CUT) moderati contribuie la prezervarea caracterului natural al zonei; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezinta complicatii.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia carosabila in zona adiacenta este relativ intensa pe strada Cumpenei. Strada de acces in zona amplasamentului este o strada relativ lunga si cu profil in curs de modernizare adaptat unui trafic de intensitate medie.

Pe latura de vest a amplasamentului exista o cale de acces cu gabarite neadecvate de 4m care se va transforma in strada cu latime de 8m,cu retragere din parcela A504/63.

Pentru viabilizarea zonei este necesara transformarea acestora in drumuri carosabile cu gabarite adecvate prin afectarea proprietatilor riverane in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Solutia de principiu adoptata prin studiu a fost crearea unor cai de acces carosabile care sa deserveasca parcelele propuse a fi mobilate.

Caracterul spontan al parcelarii fara respectarea unui studiu preexistent, s-a ales varianta crearii unor alei carosabile integrate in trama stradala zonala. Accesul semicarosabil are un profil transversal de 8,0 m respectiv 4,0 m fiind utilizate atat ca trotuar cat si ca zona carosabila numai pentru riverani si accese de interventie (SMURD, etc.). La capete s-au rezervat zone de intoarcere.Aceasta cale de acces urmeaza sa fie integrata unei retele stradale ce va viabiliza intreaga zona si care s-a studiat in cadrul propunerii de ansamblu pentru zona de nord a localitatii Lazu.

3.5. Zonificarea functionala-reglementari , bilant teritorial,indici urbanistici

Indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie

sunt procentul de ocupare al terenului $POT_{max} = 35\%$ si coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 1.05$ pentru locuinte iar pentru cladiri care au alte functiuni decat cea de locuit $POT_{max} = 70\%$ si $CUT_{max} = 1,4$.

Destinatia terenului este teren aflat in intravilan TDI si categoria de folosinta a terenului este arabil, in prezent.

Funciunea dominanta a zonei va fi de locuinte individuale amplasate pe loturi, inclusiv constructii de cazare turistica de tip vila, pensiune, minihotel. Functiuni complementare admise: dotari si servicii specifice zonei de locuit, 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.

Regimul de inaltime va fi max. P+2E. Imobilele (atat casele de locuit, cat si cele de vacanta si dotarile turistice) urmeaza a fi construite cu materiale si finisaje de calitate superioara. Pentru placaje si socluri este recomandata piatra naturala, pentru finisaje exterioare tencuielile driscuite fin vopsite cu vopseli lavabile in culori pastelate.

Panta invelitorilor va fi de maximum 45% iar materialele de invelitoare vor fi din tigla, olane sau tigla metalica (se interzic materialele ce contravin specificului zonei-sita, sindrila). Acoperisurile se pot realiza si in sistem terasa necirculabila.

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere fata de noul aliniament de 3.00m de la limita de strada a lotului, exceptand situatiile particulare unde se vor putea face derogari de la aceasta regula. Constructiile invecinate se pot amplasa cuplat spate in spate; in aceasta situatie in mod exceptional constructiile se pot amplasa pe limita lotului fara a se tine cont de retragerea minima de 60cm impusa conform actualului Cod Civil, daca exista o intelegere prealabila intre vecini in acest sens materializata printr-un accept notarial. In orice alta situatie, amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si cea din spate se vor face cu respectarea prevederilor Codului Civil. Referitor la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor: loturile vor avea frontul la strada de minim 8.00m pentru cladiri insiruite sau 12m pentru cladiri cuplate sau izolate.

Gardurile spre strada se recomanda a avea un soclu de zidarie de max. 70cm inaltime urmat mai sus de panouri care sa nu fie opace. Este interzisa blocarea vederii prin grilaje cu panouri de plastic translucid sau lemn. Este permisa blocarea vederii spre strada cu gard viu, in proportie de maximum 50% din lungime. Gardurile spre vecini pot fi realizate in acelasi mod ca si cele spre strada, pot fi realizate din zidarie, din lemn ori plasa de sarma dublata cu gard viu.

Parcarea autovehiculelor se face de regula in interiorul loturilor,pe suprafata deschisa sau garaj;garajul va fi inglobat in cladirea locuintei sau alipit locuintei respectand conditiile de retragere fata de aliniament.

Spatiile verzi si plantate ,spatiile de joc si odihna vor ocupa 50% din suprafata de teren a lotului-aceste suprafete vor fi distribuite in spatii plantate la sol,terase la diferite nivele amenajate ca spatii verzi,jardinere amplasate pe fatada etc.

Bilant teritorial.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ-AL ZONEI STUDIAȚE

Nr.crt.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA(mp)	SUPRAFATA(ha)
1	Teren proprietate beneficiari din care:	8800.00	0.88
	-parcelat pentru	8187.80	0.81
	locuinte	3244.00	0.32
	-cu spatii verzi	2312.00	0.23
	-drum		
2	Teren ocupat de drum existent	1156.00	0.11
3	Teren domeniu public	2312.00	0.23
TOTAL TEREN STUDIAT		8800.00	0.88

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Cladirile vor beneficia de racorduri si bransamente de alimentare cu apa, la rețeaua extinsa în lungul drumului de acces ce face parte din rețeaua de apa si canalizare a localitatii Lazu, în conditiile stabilite de gestionarii de rețea (construirea de fose septice intr-o prima etapa).

În functie de avizele primite si de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta solutia optima. Curentul electric si gazul se vor obtine din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescriptiilor tehnice al proprietarilor si gestionarilor de rețele, pe baza de proiecte tehnice întocmite de firme cu atestate de specialitate.

3.7. Protectia mediului

Zona face parte din "*trupul BEI-Extindere Lazu,cu destinatia actuala de agricol*" prin plantatiile propuse pe noile parcele, urmarindu-se prezervarea acestei caracteristici.

S-au prevazut zone plantate la limita vecinatatilor, cailor de acces, cât si

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 "gradini" 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 (însoțire, relații vizuale, etc.) decât cele legate de constituirea unui front.

Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșuri:

- deșuri menajere – sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic de agentul de salubritate din zonă;
- deșuri din mentenanță: metalice, plastice, hârtie, textile, ambalaje – asimilabile celor menajere – sunt colectate separat și preluate de agentul de salubritate din zonă;

3.8 Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând în proprietate privată, persoanelor fizice sau juridice, terenurile aparținând domeniului public fiind în afara de limita studiată.

Pentru zona în cauză constituirea și modernizarea rețelei de cai 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.

4. CONCLUZII ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

În urma aprobării Planului Urbanistic General s-a stabilit pentru această zonă amplasarea de clădiri de locuit, prin această propunându-se extinderea zonei rezidențiale existente în condiții de densitate medie și cu preservarea caracterului natural al zonei, "*trupul BEI-Extindere Lazu, cu destinația actuală de agricol*".

Cladirile vor beneficia de racorduri si bransamente de alimentare cu apa, la reseaua extinsa în lungul drumului de acces ce face parte din reseaua de apa si canalizare a localitatii Lazu conform studiului de alimentare cu apa si canalizare întocmit de RAJA SA în conditiile stabilite de gestionarii de retea. În functie de avizele primite si de strategia de extindere a gestionarilor de retele se va adopta solutia optima. Curentul electric si gazul se vor obtine din racorduri la retelele extinse, realizate conform prescriptiilor tehnice al proprietarilor si gestionarilor de retele, pe baza de proiecte tehnice întocmite de firme cu atestate de specialitate. Se vor prevedea prin studii preliminare posturi de transformare ce urmeaza a fi aprobate prin SF avizat de SC ELECTRICA-Constanta.

Intocmit,
Arh.Bucur D.

