**MEMORIU GENERAL**

**PENTRU ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMUNA AGIGEA, Parcela 347/34, Tarla 80 IN BAZA C.U. NR. 306 DIN 22.06.2017**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

**BENEFICIAR : GHEORGHIU GABRIEL**

**INVESTITOR: GHEORGHIU GABRIEL**

**AUGUST 2017**

**CUPRINS**

**CAPITOLUL I – INTRODUCERE**

1.1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

**CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULAȚIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

2.8. OPȚIUNILE BENEFICIARULUI

**CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.6 AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELA

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

**CAPITOLUL IV – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

# CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

**1.1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIRE: « INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL –STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE»

LOCALIZARE: JUDETUL CONSTANTA, COMUNA AGIGEA, PARCELA A347/34

BENEFICIAR: GHEORGHIU GABRIEL

INIȚIATOR: GHEORGHIU GABRIEL

PROIECTANT GENERAL: S.C. DESIGN CONCEPT PROIECT S.R.L.

DATA ELABORĂRII: AUGUST 2017

**1.2. OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM**

Documentaţia de urbanism « INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL –STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE » aprofundează prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în corelare cu funcţiunile existente, cu vecinătăţile imediate şi cu solicitările populaţiei.

Conţinutul documentaţiei de urbanism « INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL –STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE » răspunde cerinţelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum şi ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 şi tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcţională a terenurilor

- organizarea reţelei stadale

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile zonei urbane

- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, P.O.T., C.U.T., etc.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- statutul juridic şi circulaţia terenurilor

- zone protejate şi servituţi, permisiuni, restricţii – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

- actualizarea planurilor topografice cu menţionarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentaţia de urbanism « INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL –STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE » avizată şi aprobată de către Primaria Comunei Agigea conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Comunei Agigea în activitatea de gestionare a spaţiului construit din zona studiată.

* 1. **SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare;

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism;

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată;

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”;

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane

**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

Zona ce face obiectul documentaţiei de urbanism « INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL –STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE» în suprafaţă de 30.000 mp., se află în intravilanul Judetului Constanţa,Comuna Agigea prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A347 face parte din trupul AP1-Trup Est, cu destinatia actuala de agricol.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.**

Amplasamentul ce a generat prezenta documentatie de urbanism este, situat in comuna Agigea, PARCELA 347/34, TARLA 80 este proprietatea privata a lui Gheorghiu Gabriel si face parte din din arealul studiat in prezenta documentatie de urbanism.

Zona se afla in partea de est a comunei Agigea si face parte dintr-o zona in curs de dezvoltare. Functiunea dominainta a zonei va fi de locuinte individuale, inclusiv constructii de cazare turistica de tip vila,pensiune,minihotel.

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geografică şi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre asigură umiditatea aerului şi reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna. Comuna Agigea se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenţă, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2 ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0 ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25 ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Comuna Agigea se încadrează în zona seismică cu ag = 0,20 g exprimată în termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

**2.4. CIRCULAŢIA**

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă: De347/15, Str. Sirenei care iese spre DN39 prelungirea podului nou al autostrazii.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin P.U.Z. şi zonele învecinate sunt caracterizate de existenţa unor funcţiuni diverse:

* Dotari si servicii specific zonei de locuit
* Activitati de productie, ateliere, servicii, interprindere cu conditia ca aceasta sa se desfasoare in interiorul loturilor

În ceea ce priveşte **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre bună.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electrică şi termică, gaze naturale şi telefonie.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare. Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind aflată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constrând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

**2.8. OPŢIUNILE BENEFICIARULUI**

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea P.U.Z.-ului se doreşte studierea oportunităţii stabilirii reglementarilor urbanistice prin realizarea unei zone de locuire si functiuni complementare.

**CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

Având în vedere tendinţele de dezvoltare ale zonei, dar şi condiţiile impuse prin Avizul de oportunitate, prezenta documentaţie de urbanism analizează:

* Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanţă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
* compatibilitatea funcţiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
* asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
* asigurarea acceselor obligatorii la lot;
* asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietăţii;
* Identificarea arealelor din P.U.Z. pe care se pot amenaja parcări publice, fără afectarea domeniului public şi a spaţiului verde amenajat existent.

**3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform PUZ aprobat HCL Agigea nr.93/25.09.2008

Locuinte:

P+2E max

POT max = 35% , CUT max = 1.05

Spatiu verde 30% din suprafata terenului

Alte functiuni:

POT max = 70% , CUT max = 1.4

Spatiu verde 50% din suprafata terenului

FUNCTIUNI: comert, servicii, birouri, unitati de productie, ateliere de productie nepoluante, depozitare, vanzare cu amanuntul, baze intretinere auto, locuinte de serviciu

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Având în vedere vecinătăţile amplasamentului şi caracteristicile ţesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentaţie de urbanism se încadrează în funcţiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidenţial a zonei studiate, cu dotările aferente.

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI**

Reglementarea str. Sirenei fost(De347/12) si De 347/15,transformarea lor in strazi principale ce vor avea profilul de 12.00m (carosabil 8m si trotuar 2X1.00m), iar aleea din lotizare va fi identica.

**3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

Teritoriul studiat prin prezenta documentaţie de urbanism,în suprafaţă de 30.000 mp, a fost împărţit, într-o singura zoan de reglementare conform HCL Agigea nr.93/25.09.2008

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR EXISTENT**

HCL Agigea nr.93/25.09.2008: P+ 2E

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI EXISTENT**

HCL Agigea nr.93/25.09.2008 : POT: 35%-70%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI EXISTENT**

HCL Agigea nr.93/25.09.2008: CUT: 1.05 / 1.40

**UTILIZARI ADMISE SI COMPLEMENTARE**

**ZR1 –ZONA LOCUINTE SI ZONA CAZARE TURISTICA**

* locuinte individuale
* locuinte colective, locuinte sociale, locuinte individuale in parcelari noi
* functiuni hoteliere(vile,pensiuni si minihoteluri
* spatii verzi plantate
* parcaje

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**ZR1 -** ZONA MIXTA

* zona mixta de servicii
* comert cu amanuntul, comert en-gros
* super magazine/hyper magazine
* functiuni alimentatie publica
* sali pentru organizarea evenimentelor si a expozitiilor
* baze sportive si baze de agrement
* clinici medicale, cabinete medicale, functiuni generale aferente domeniului medical si sanitar
* platforme betonate

**UTILIZARI INTERZISE**

**ZR1**

* orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanenta si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

**ZR1** Hmaxim  admisibil este P+2E

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**ZR1 POT maxim = 35%** pentru functiune locuire, **70%** pentru alte functiuni

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**ZR1 CUT maxim = 1.05** pentru functiune locuire, **1.40** pentru alte functiuni

**3.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELA**

Posibilitatea amplasarii cladirilor pe aliniament sau retragerea se realizeaza conform caracterului zonei si conform planului de reglementari anexa la prezenta. Retragerea fata de noul aliniament min. 3m

Amplasarea cladirilor pe parcela se realizeaza conform Cod Civil actualizat, exceptie facand cazurile cand alipirea se realizeaza la un calcan existent, si nu este necesar acordul vecinilor, conform plan situatie.

**3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.

Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deţinătorilor de utilităţi să-şi revizuiască şi să-şi actualizeze studiile şi strategiile de dezvoltare şi modernizare ale reţelelor, în concordanţă cu caracteristicile ţesutului urban propus.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Teritoriul studiat de prezenta documentaţie de urbanism aparţine persoanelor fizice. Prezenta documentaţie de urbanism nu îşi propune schimbarea regimului juridic al terenurilor.

**CAPITOLUL 4 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Reglementările propuse prin prezenta documentaţie de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu funcţiunea predominantă a zonei şi respectă principalele obiective ale activităţii de urbanism:

- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat.

Reglementările operaţionale propuse prin prezenta documentaţie, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă, precum şi la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează şi vin în întâmpinarea tendinţelor de dezvoltare ale zonei.

**Intocmit:**

**S.C DESIGN CONCEPT PROIECT SRL**