**MEMORIU GENERAL**

Capitolul 1 – Introducere

Capitolul 2 – Delimitarea zonei protejate

Capitolul 3 – Situatia existenta si relatia zona-localitate

Capitolul 4 – Propuneri de dezvoltare

Capitolul 4 – Concluzii

# CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE TEREN NR.CAD.115360

ADRESA: JUDET CONSTANTA, SAT LAZU,SOLA 100,PARCELA A488/8, LOT 2/2/2/2/1

FAZA: P.U.Z.

INITIATORI: NEAGU ANA MARIA,NEAGU SERGIU LUIGI

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

DATA ELABORARII: AUGUST 2021

1.2 OBIECTIVUL SI SCOPUL PROIECTULUI

Obiectivul Planului urbanistic zonal consta in studierea, reglementarea si modificarea reglementarilor urbanistice deja aprobate in limitele zonei studiate, delimitata de: DE 490/3(la nord),NR.CAD.104459(la vest),STR.Spicului(la sud),A488/7,LOT 2/1,NR.CAD.113990(la est).

Zona in suprafata de 4500mpce face obiectul documentaţiei de urbanism se află în intravilanul satului Lazu,in partea de nord-vest.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat in sola 100,parcela A 488/8,lot 2/2/2/2/1.Zona ce va fi studiata prin PUZ este formata din toate terenurile ce au fost dezmembrate din vechea parcela A488/8. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulaţie din zonă :

•DN 39.

Vecinătăţile sunt reprezentate de zone agricole si locuinte.

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele:

* Modificarea reglementarilor aprobate prin PUG Agigea HCL 151/2009, in sensul:
* Reglementare POT maxim la 35% pentru unitatile de locuire si 70%pentru alte functiuni decat cea de locuit
* Reglementare CUT maxim la 1.05 pentru unitatile de locuire si 1,4 pentru alte functiuni decat cea de locuit
* Stabilire regim de inaltime maxim admis la P+2E
* Modificarea functiunilor pe parcela A488/8,lot 2/2/2/2/1 din teren agricol arabil intravilan in teren intravilan construibil cu posibilitate construirii de imobile avand ca functiuni locuinte individuale si colective mici,cu pana la 6 apartamente,unitati invatamant,activitati economice nenocive de comert , sedii de firme si birouri,alimentatie publica,servicii,turism,fara a fi surse de poluare a aerului,apei sau solului (fum,mirosuri,gaze).
* Reglementarea circulatiilor in zona studiata
* Reglementarea retelelor edilitare in zona studiata
* Reglementarea retragerilor si alinierii constructiilor in zona de studiu
* Reglementarea zonelor verzi in zona de studiu

Documentatia se elaboreaza cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificariile si completariile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă nr. 7/2011 - pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul).

**1.3.SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative şi documentaţii de arhitectura si 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. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 442/2OO1 privind protejarea monumentelor istorice

-OG 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului

- 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 si realizarea strazilor in localitatile 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 in localitati urbane

-HCJ Constanta 152/2013 privind suprafetele minime de spatii verzi si numarul de arbusti,arbori,plante decorative si flori aferente constructiilor

* PUG Agigea-preliminar-aprobat prin HCL Agigea nr.151/2009.
* Regulamentul local de urbanism al com.Agigea HCL 93/2008

CAPITOLUL 2 DELIMITARE ZONE PROTEJATE

(1)Conform Listei monumentelor istorice (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii si Patrimoniului National nr.2.361/2010, de modificare a Anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, amplasamentul reglementat prin PUZ, nu consitituie zona protejata si nu include monumente istorice pe el.

CAPITOLUL 3 SITUATIA EXISTENTA SI RELATIA ZONA-LOCALITATE

3.1. INCADRAREA ZONEI IN PUG

Zona studiata in PUZ se afla in intravilan, in partea nord-vestica a comunei Agigea,in apropierea limitei cu municipiul Constanta.

Amplasamentul ce a generat PUZ are o suprafata de 320mp si e situat la aleea de servitute existenta din str.Spicului.

Terenul de la care a pornit studiul PUZ este proprietate privata a initiatorilor NEAGU ANA MARIA SI NEAGU SERGIU LUIGI,conform act anexat.

Terenurile din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.Aleea de acces la loturile studiate este privata,avand drept de servitute asupra ei doar terenurile cu nr.cad.115361,115360,115349,115323

Conform HCLAgigea nr.93/2008,in prezent zona studiata face parte din intravilanul comunei si se impun urmatoarele cerinte ca functiuni dominante:

UTILIZARI ADMISE

-functiuni locuinte individuale si colective mici,cu pana la 6 apartamente,inclusiv unitati de cazare(vile,pensiuni,minihoteluri)

-dotari si servicii specifice zonelor de locuinte:unitati invatamant,activitati economice nenocive de comert , sedii de firme si birouri,alimentatie publica,servicii de proximitate(sali de fitness,coafor,xerox,cofetarii,etc...),fara a fi surse de poluare a aerului,apei sau solului (fum,mirosuri,gaze).

UTILIZARI INTERZISE

-orice activitate ce poate constitui perturbare a confortului de locuire permanenta si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea cetatenilor

**3.2. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima comunei Agigea evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre şi a canalului navigabil 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.

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

Din punct de vedere seismic, Agigea se încadrează în zona seismica 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.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat prin PUZ este denivelat,cu panta de la nord la sud.

3.3.CIRCULATII

Circulatia principala in zona se realizeaza pe strada Spicului si din DE490/3.

Accesele pietonale la edificabilul reglementat in zona se vor realiza de pe aleea de acces ,pe trotuarele stradazii Spicului si DE 490/3.

Strada Spicului va avea 12m,din care 9m carosabil si cate 3,5m trotuare,DE490/3 va avea 9metri,din care 7,5m vor fi reprezentati de partea carosabila,iar 1,5m pe partea loturilor de trotuare pietonale.Aleea de servitutue existenta se mentine la latimea de 4metri si ramane in proprietatea indiviza a celor 4 loturi.

Suprafetele de teren necesare pentru extinderea drumurilor vor fi cedate de catre beneficiari cu titlu gratuit,donatie, catre comuna Agigea.

Accesul auto la terenul ce a generat PUZ ,se face de pe strada Spicului si de pe drumul de acces existent,la fel si la celelalte terenuri din zona invecinata,mai putin terenul de la limita de nord,care are acces din DE490/3..

Locurile de parcare se vor asigura pe amplasamentul studiat,in zonele de parcaje ce vor exista pe fiecare teren si care se vor prevedea in detaliu pentru fiecare lot, ulterior, la faza de autorizatie de constructie.Garajele vor fi inglobate in cladiri sau alipite acestora.

Configuratia loturilor si a constructiilor va fi de asa natura astfel incat sa permita accesul auto si pietonal in interiorul lotului.Se va prevedea minim un loc de parcare/garare pentru fiecare apartament/locuinta individuala in zona de locuinte si minim 1 loc de parcare la fiecare 50mp utili pentru celelalte functiuni prevazute.

**3.4. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin PUZ şi zonele învecinate sunt caracterizate de existenţa unor funcţiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

1. Locuire în regim individual şi colectiv mic,precum si functiuni complementare acestora
2. Zone verzi
3. Circulatii

În ceea ce priveşte **calitatea fondului construit**, aceasta este buna.La unele imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a faţadelor ori lucrari de mansardare / supraetajare.

**3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de unele reţele de utilităţi: alimentare cu apă,alimentare cu energie electrica.Restul retelelor din zona se afla in vecinatate.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, 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.Se propune prin PUZ un lot de teren in suprafata de 55mp,in vecinatatea directa a strazii Zmeurei,in vederea amplasarii dotarilor aferente retelelor de utilitati.

*Alimentarea cu apa,asigurarea apei tehnologice*

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la reteaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

*Evacuare ape uzate*

Evacuarea apelor uzate se va face in reteaua de canalizare publica administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP,care vor fi deversate in canalizarea stradala propusa pe drumul de acces prevazut in PUZ.

*Asigurare agent termic*

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din reteaua de gaze naturale disponibila in zona sau de centrale pe curent electric.

*Asigurare energie electrica*

Asigurarea energiei electrice se va asigura din reteaua de medie tensiune a orasului,existenta in zona.

*Masuri de /valorificare a deseurilor*

Cantitatile de deseuri generate in perioada constructiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor.Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de producere si depozitarea temporara in incinta.Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj(codificate conform HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile periculoase,Anexa 2) sunt urmatoarele:

-deseuri menajere(20 03 01),generate din activitatea angajatilor;se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract catre serviciul de salubrizare al localitatii;volumul va varia zilnic,in functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

-deseuri reciclabile:deseuri de hartie si carton(20 01 01),deseuri de ambalaje de plastic(15 01 02),pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata,in recipiente adecvate,special destinate,urmand a fi predate catre societati autorizate,in vederea valorificarii;

-deseuri de constructii:pamant si piatra rezultata din excavatii(17 05 04),deseuri metalice(17 04 05),resturi de beton(17 01 01),lemn(17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate;deseurile interte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de constructie sau pot fi depozitate intr-un depozit pentru deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte(betoane,elemente de zidarie).

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

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând 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.

Pe perioada de implementare a proiectelor,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,nu se prognozeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii in zona.Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor intregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Factor de mediu apa*

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului,deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in plan secundar alte activitati dependente de aceasta sursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural,deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri,carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane,in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate(menajere),exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reteaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

*Factor de mediu aer*

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei,se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructive,ca urmare a excavarii si manipularii pamantului.De asemenea,mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare(NOx,Sox,CO,pulberi,metale grele,etc..).Regimul emisiilor acestor poluanti este,ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari,dependent de nivelul activitatii zilnice,prezentant o variabila substantial de la o zi la alta,de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului,fenomen ce insoteste lucrarile de constructie..Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului,urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona(caracteristice Dobrogei) se apeciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in central termica.Dat fiind ca se va folosi gaz natural,implactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

*Factor de mediu sol/subsol*

Se va inregistra impact negative redus,pe termen scurt,urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului.Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer.Este insa o lucrare de dimensiune medie,fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona,astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung,durata de viata a constructiilor.Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate,date fiind antropizarea zonei si traficul rutier din zona.

*Factorul de mediu biodiversitate*

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate,conform mentiunilor din certificatul de urbanism,de teren agricol,aflat in vecinatatea zonelor de locuit.Urmare a locatiei,a traficului,a stratului de pamant preponderant loess si argile,acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie.Speciile de importanta conservative si asociatiile vegetale valoroase lipsesc,fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane.Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile natural cu statut special de conservare,acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,rezidentiala si turistica,nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Peisajul*

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori,de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei,dar pe termen lung,pe durata de viata a obiectivului.Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului,dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

*Mediul social si economic*

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale,nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protective cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cupraf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

*Masuri de prevenire a poluarilor accidentale*

-colectarea igienica a deseurilor menajere in recipiente speciale,pe cat posibil colectarea selectiva, pe tipuri de deseuri;

-indepartarea organizata si la perioade cat mai scurte adeseurilor colectate, reciclarea, valorificarea sau eliminareacontrolata;

-folosirea rationala pana la reducerea completa aingrasamintelor si pesticidelor in agricultura si silvicultura;

-supravegherea atenta a activitatilor potential poluante (de tipulf sapaturilor,instalarii retelelor,spalarii auto folosite in timpul organizarii de santier,etc...));

-colectarea (recuperarea), transportul, reciclarea si valorificarea deseurilor, sau, cand acestea nu mai sunt posibile, eliminarealor prin depozitarea in rampe ecologice, aplicandu-se principiul celor 3R: recuperare, refolosire, reciclare

-prevenirea si combaterea eroziunii solului se realizeaza printr-o serie de masuri inglobate in trei mari categorii: msauri agrotehnice; msuri hidrotehnice; masuri silvice:Ridicarea fertilitatii solurilor slab productive si neproductive se realizaeaza prin: defrisarea si curatarea terenurilor virane, nivelarea si modelarea terenurilor accidentate, ameliorarea terenurilor saturate,amendarea solurilor acide.

*Masuri de securitate si sanatate in munca*

Normele ce vor fost utilizate de catre arhitect in proiectarea obiectivului si trebuie respectate de executant, constatator si beneficiar în timpul executiei sunt :

-Ord. Min. Muncii si Protectiei Sociale nr. 719 – 1997 privind normele specifice de protectia muncii pentru manipularea, transportul prin purtare directa si cu mijloace mecanizate si depozitare a materialelor.

-Ord. Min. Muncii si Protectiei Sociale nr. 508 – 2002 si al Min. Sanatatii si Familiei nr. 933 – 2002 privind aprobarea Normelor generale de protectia muncii.

*Masuri de stingere a incendiilor*

Legislatia de mai jos va trebui respectata in realizarea si exploatarea viitoarelor constructii de pe terenul studiat prin PUZ:

-Legea privind apărarea împotriva incendiilor, nr.307/2006;

-Normativul de siguranţă la foc a construcţiilor, indicativ P 118;

-NP - privind proiectarea clădirilor civile  din punct de vedere al cerinţei de siguranţă în exploatare

-Ordin 130-2007 privin Metodologia de elaborare a scenariilor de securitate la incendiu

-Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin ordinul MAI nr.163/2007;

-HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu

**3.7. OPŢIUNILE POPULAŢIEI**

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea PUZ-ului se doreşte studierea oportunităţii edificării unor imobile cu functiune preponderent de locuire individuala,dar si cu functiuni necesare zonelor de locuit,cu regim de inaltime maxim P+2E.

Se doreste reglementarea tuturor loturilor de teren construibile si neconstruibile din zona studiata, precum si diversificarea functiunilor cu servicii de proximitate in zonele de locuire individuala.

**3.8. DISFUNCTIONALITATI**

Terenul ce a generat PUZ este in prezent viran.Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzator si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata,aflata in nord-vestul comunei Agigea, nu mai corespunde cerintelor functionale din momentul intocmirii PUG.Zona studiata nu are reglementate drumuri de acces,retele edilitare,zone rezervate acestora,spatii verzi,etc...

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

Având în vedere tendinţele de dezvoltare ale zonei prezenta documentaţie de urbanism analizează:

1. Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanţă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
   1. compatibilitatea funcţiunilor în zona studiată, conform art. 14 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
   2. asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
   3. asigurarea acceselor obligatorii la lot,
   4. asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietăţii
   5. asigurarea spatiilor verzi ;
2. Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja drumuri publice,zone de mentenanta si amplasare dotari retele edilitare, fără afectarea domeniului public şi a spaţiului verde amenajat existent,daca este cazul.

3.10.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pe amplasamentul ce a generat PUZ nu exista si nu sunt propuse obiective de utilitate publica,in afara drumului de acces.

**3.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale şi unei dezvoltări spaţiale echilibrate, prezenta documentaţie de urbanism preia, detaliază şi modifică prevederile documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare.

Zona studiata in acest PUZ face parte,conform PUG Agigea,aprobat cu HCL 151/2009,din trupul BE2-extindere Lazu,cu destinatia actuala de teren agricol si interdictie de construire pana la realizarea unei documentatii de urbanism.

CAPITOLUL 4 PROPUNERI DE DEZVOLTARE

* 1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI,BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Parcela studiata va constitui o singura zona de reglementare conform acestui PUZ:

ZR1 va avea urmatoarele reglementari urbanistice propuse:

POTmax=35% pentru unitatile de locuire

POTmax=70% calculat pe fiecare lot ce constituie parte integranta din zona de studiu pentru celelalte functiuni decat cea de locuit

CUTmax=1.05 pentru unitatile de locuire

CUTmax=1,4 calculat pe fiecare lot ce constituie parte integranta din zona de studiu pentru celelalte functiuni decat cea de locuit

Regim de inaltime maxim admis:P+2E-11metri,calculata de la cota terenului amenajat la cornisa/aticul constructiei(se admit subsoluri si demisoluri la constructiile propuse).

Retrageri propuse:retragerile fata de limitele proprietatilor vor fi conform planului de reglementari propus,se admit iesiri in consola la etajele de deasupra parterului,atata timp cat sunt la cel putin 3,5m fata de cota terenului amenajat,sunt in interiorul parcelei,respecta retragerile minime fata de limite si indicatorii maximi admisi;se permite amplasarea mai multor corpuri de cladiri pe un teren,cu conditia ca,pe zonele cu fatade avand ferestre ale camerelor de locuit sa aiba distanta de minim 4metri intre ele,iar pe zonele cu fatade tip calcan pot fi alipite;

Distantele minime fata de cladirile vecine:vor fi conform planului de reglementari propus.

Alinierea constructiilor fata de strazi:-este obligatorie retragerea de minim 3metri la str.Spicului,la DE 490/3 si la aleea de servitute,in zona nonedificabila nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor pietonale sau carosabile,parcajelor,platformelor de maxim 0.4m inaltime deasupra terenului neamenajat;

-fata de vecinii alaturati se permite un decalaj de +/- 2m fata de fatada acestora dinspre strada,luand in considerare aliniamentul,aceeasta regula aplicandu-se doar corpului de cladire principal,iar in cazul terenurilor cu adancime mai mare de 15m regula de aliniere priveste doar prima cladire.

Spatii plantate:conform HCJ Constanta nr.152/2013 privind suprafetele minime de spatii plantate aferente functiunilor propuse.

Accesuri auto si pietonale-accesurile auto se vor realiza din aleea de servitute pentru parcelele pe care aceasta le deserveste si din DE490/3 pentru parcela situata la limtia de nord a zonei studiate,accesurile pietonale se vor realiza de pe trotuarele propuse de-a lungul loturilor

POTmax-35% pentru unitatile de locuire si POTmax-70% pentru alte functiuni decat cea de locuit

CUTmax-1,05pentru uitatile de locuire si CUT-1,4 pentru alte functiuni decat cea de locuit

Utilizari Admise-functiuni locuinte individuale si colective mici,cu pana la 6 apartamente,inclusiv unitati de cazare(vile,pensiuni,minihoteluri)

-dotari si servicii specifice zonelor de locuinte:unitati invatamant,activitati economice nenocive de comert , sedii de firme si birouri,alimentatie publica,servicii de proximitate(sali de fitness,coafor,xerox,cofetarii,etc...),fara a fi surse de poluare a aerului,apei sau solului (fum,mirosuri,gaze).

Utilizari interzise-orice activitate ce poate constitui perturbare a confortului de locuire permanenta si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea cetatenilor

* BILANT TERITORIAL SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PE ZONA DE STUDIU PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE

Steren=4500mp(100%)

Sconstruita=1575mp(35%)

Sdrumuri,platforme=1350mp(30%)

Sverde la sol=1575mp(35%)

POTmax=35%

CUTmax=1,05

Hmax=P+2E(11metri)

* BILANT TERITORIAL SI INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PE PARCELA

CE A GENERAT PUZ PENTRU ALTE FUNCTIUNI DECAT LOCUINTE

Steren=4500mp(100%)

Sconstruita=3150mp(70%)

Sverde la sol=900mp(20%)

Sdrumuri,platforme=450mp(10%)

POTmax=70%

CUTmax=1,4

Hmax=P+2E(11metri)

CAPITOLUL 5 CONCLUZII

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.

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,

Urb. Roxana Marculescu