**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**

1. **INTRODUCERE**
	1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
		1. DENUMIREA LUCRARII
		2. BENEFICIAR
		3. DATA ELABORARII
	2. OBIECTIVUL LUCRARII
	3. ELEMENTE DE TEMA
	4. SURSE DOCUMENTARE SI CADRU LEGISLATIV
2. **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**
	1. INCADRAREA IN LOCALITATE
	2. INCADRAREA IN PROPUNERILE DE URBANISM DIN PUG
	3. ANALIZA SITAUTIEI EXISTENTE
		1. ASPECTE GENERALE
		2. CAILE DE COMUNICATIE
		3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
		4. ECHIPARE EDILITARA
			1. ALIMENTARE CU APA
			2. CANALIZARE
			3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
			4. TELCOMUNICATII
			5. ALIMENTARE CU CALDURA
		5. DISFUNCTIONALITATI
		6. NECESITATI SI OPTIUNI
		7. PROBLEME DE MEDIU
3. **PROPUNERI , REGLEMENTARI**
	1. ELEMENTE DE TEMA
	2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURALA – URB
	3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI
		1. CAILE DE COMUNICATII
		2. TRANSPORT IN COMUN
		3. PARCAJE SI GARAJE
		4. SISTEMATIZAREA VERTICALA
	4. ZONIFICAREA TERITORIULUI
	5. REGIMUL DE INALTIME
	6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR
	7. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI
	8. PROTECTIA MEDIULUI
	9. ECHIPAREA EDILITARA
		1. ALIMENTARE CU APA
		2. CANALIZARE
		3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
		4. TELECOMUNICATII
		5. ALIMENTARE CU CALDURA
	10. OBIECTIVE DE UTILITAE PUBLICA
	11. TIUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR
4. **CONCLUZII, MASURI SI SARCINI IN CONTINUARE**
5. **ANEXE**
	1. 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 recunoaştere a documentaţiei**

- 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 şi prevederile certificatului de urbanism emis pentru acest proiect.

**1.4. Surse documentare şi cadrul legislativ**

 **Proiecte:**

- PLAN URBANISTIC GENERAL al Comunei Agigea

 **Cadrul legislativ**

- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcţiilor

- Legea 7 /1996 -legea cadastrului şi a publicitãţii imobiliare

- Legea 215 / 2001 - a administraţiei locale

- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

-Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri ca zone de interes naţional

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea

zonelor de protecţie sanitară.

- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă a populaţiei şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

- OUG 195/2005 – privind protecţia mediului

- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normei metodologice de aplicare a Legii 50/1991

- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- Reglementare tehnică – indicativ GM -010-2000

Notă: cadrul legislativ şi normativ menţionat se referă la formularea iniţială şi la toate modificările şi completările ulterioare.

**2.ANALIZA SITUAŢIEI 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 si la 600m nord-vest de Marea Neagra.

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

**2.2. Încadrarea în propunerile de urbanism din PUG**

Suprafața inițială stabilită prin PUG de intravilan a suprafețelor de teren existente partil 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 si functiuni complemetare; astfel s-au elaborat documentatii PUZ în terenuri situate in amproprierea si limitrofe terenului studiat în acest PUZ.

**2.3. Analiza situaţiei existente**

***2.3.1. Aspecte generale***

- Modul de folosință actual: intravilan

- Funcţiunea 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**

**Î**n zonă nu se semnalează fenomene fizico – geologice active (alunecări sau prăbuşiri) care să pericliteze stabilitatea construcţiei.

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

**C**onform Codului de proiectare seismica -Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri" P 100-1/2013 - amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea acceleraţiei 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;

**Consideraţii geotehnice**

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

In scopul stabilirii litologiei din amplasament au fost executate 2 foraje geotehnice

Din coroborarea datelor obţinute din foraje cu datele obţinute din forajele executate in anii anteriori in zona s-a pus in evidenta următoarea litologie:

" a " - în suprafaţă 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 fundaţiilor 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 fundaţii- 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 întalnit în foraje până la adâncimea investigată.

**Condiţii de fundare**

Având in vedere datele expuse mai sus se recomanda:

- pentru construcţiile P, P+1E,P+2E cu încarcari de calcul < 10t/ml fundaţie

- fundarea direct pe stratul de loess galben, plastic vârtos;

- adâncimi minime de fundare Dfmin = - 1,3Om de la cota terenului actual

- la dimensionarea fundaţiilor se va considera o presiune convenţionala de calcul p.conv.=l 10-130kPa-gruparea fundamentala;

-- lăţimea minima a fundaţiilor va fi B=0,60m

**2.3.3. Căile de comunicaţie**

In 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 incadrarea zone de locuit si functiuni complementare. Regimul de construire este variat prin imobile Parter, P+1E-2E si 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 localitatii Agigea.

2.3.5.2 – canalizarea – terenul studiat nu este construit și nu are racord la rețeaua locală decanalizare*;* există conductă de canalizare pentru trupul existent, care face parte din sistemul de canalizare al localitatii 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 – telecomunicaţii: pe terenul studiat nu există rețea de telefonie.

**Disfuncţionalităţi**

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. Necesităţi şi opţiuni**

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

**2.3.7. Probleme de mediu**

Funcţiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanţi; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acţiune sa includă şi zona din PUZ.

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

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 suprafeţe ce fac parte din situri din reţeaua NATURA 2000 şi nici din alte suprafeţe supuse protecţiei 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 interdicţie sau restricţie a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

**3. PROPUNERI, REGLEMENTĂRI**

**3.1. Elemente de temă**

Elementele de temă pentru PUZ sunt constituite din destinaţia terenului, de situaţia existentă în teren, de situaţia din zonele adiacente, de solicitările beneficiarului privind necesităţile de lotizare în vederea construirii de locuințe individuale P+1÷ P+2 si functiuni complementare.

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

**3.2. Descrierea soluţiei de organizare arhitectural – urbanistică**

Organizarea arhitectural –urbanistică rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condiţiile de teren, din situaţia ocupării existente a lotului studiat precum și a terenurilor din loturile învecinate, din exigenţele menţionate 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 fluența 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 comform planului de reglementari).

**6-** rețelele de utilități se extind în zona PUZ; au fost alocate 2 loturi cu acces la ambele strazi existente ale lotulul (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 circulaţiei**

3.3.1. ***Căile de comunicaţie:***

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 priveşte funcţionarea transportului în comun, ca mijloace, trasee sau capacităţi. Se utilizează transportul în comun existent.

**3.3.3. parcaje şi 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. Sistematizarea 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, şi 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 si functiuni complementare, inclusiv căile de acces corespunzătoare, teren pentru dotări de interes zonal.



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

**3.6. Regimul de aliniere al construcţiilor :**

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 faţă 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(comform planului de reglementari).

- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieşindurile acoperişului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepţia aşezării la aliniament.

- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depăşind 25 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcţii, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.

- Loturile situate la intersecţia a două străzi vor avea colţul teşit, 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 parcelat în 106 parcele, din care:

- 102 loturi pentru locuințe

- 2 loturi dotarii zona de locuit, agrement , spatii verzi amenjate, loc de joaca copii, piscina.

- 2 lot aferent echipării edilitare – racord apa si canalizare, amplasare post trafo, amenajare platfoma de gunoi

- 2 loturi pentru dotări de interes comun

- 2 loturi pentru rețea stradală , lotul 105 (comform 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. Protecţia mediului:**

Funcţiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanţi; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acţiune sa includă şi zona din PUZ.

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

Terenul avut în vedere pentru lotizare pentru locuințe individuale si functiuni complementare nu este inclus în suprafeţe ce fac parte din situri din reţeaua NATURA 2000 şi nici din alte suprafeţe supuse protecţiei 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 interdicţie sau restricţie a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

**Managementul deşeurilor:** 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 şi circulaţia 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 1cu 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 ŞI SARCINI ÎN CONTINUARE**

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

Suprafaţa 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 agigea.

 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 pentu locuire si functiuni compplementare,, 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



