

## MEMORIU GENERAL

### Capitolul I - INTRODUCERE

#### I.01 - Date generale

- Beneficiar/investitor:	MELINCIANU PETRU și MELINCIANU ANA
- Denumire proiect:	ÎNTOCMIRE P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Amplasament:	parcela A488/26/1, sat Lazu, com. Agigea, jud. Constanța
- Proiectant de specialitate:	S.C. MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO S.R.L.
- Număr proiect:	9/2021
- Faza de proiectare:	A.O.

#### I.02 - Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program, documentația de față a fost întocmită la cererea beneficiarului Melincianu Petru în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Planul urbanistic zonal are la bază Avizul De Oportunitate nr. 10 din 02.07.2021, anexă la Certificatul de urbanism nr. 497 din 02.07.2021, emis de Primăria comunei Agigea. Zona studiată prin PUZ are suprafață de 2 790mp(0,28ha) și include amplasamentul care a generat studiul PUZ și vecinătățile acesteia, conform limitelor zonelor de reglementare aprobată prin PUG com. Agigea.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui MELINCIANU PETRU și MELINCIANU ANA. Amplasamentul are o suprafață totală de 2500mp, fiind liber de construcții și având categoria de folosință "teren intravilan agricol".

#### I.03 – Surse documentare/Cadrul legal

La elaborarea prezentului PUZ au fost respectate prevederile din:

- Regulamentul local de urbanism, aprobat prin HCL Agigea nr.93/25.09.2008
- Legea 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006.
- Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Codul Civil
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

### **Capitolul II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **II.01 – Evoluția zonei**

Intravilanul localităților Lazu și Agigea și-a mărit suprafața în ultimii ani, ceea ce se propune și prin PUZ- ul de față: crearea unor noi zone rezidențiale cu funcții complementare.

## MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO

O dată cu evoluția intravilianului, se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor care în prezent sunt agricole intravilane, dar pe care nu au loc exploatari agricole, și transformarea acestora în terenuri de construcție.

### II.02 - Încadrarea în localitate

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

Terenul studiat este delimitat de:

- La nord: parcela A488/75/1
- La sud: parcela A488/26/2
- La est: strada Gheorghe Barițiu (fost DE 489)
- La vest: parcela A488/65

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

### II.03 - 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 teritoriul, 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 etc.).

### II.04 - Circulația terenurilor

Circulația carosabilă în zona adiacentă este relativ intensă pe strada Gheorghe Barițiu, strada principală de acces în zona amplasamentului (str. Gheorghe Barițiu – DE 489 – la Est) cu profil de 5,54m la Nordul respectiv 5,68m la Sudul terenului studiat, aflată în curs de modernizare.

Accesul la terenul studiat se face numai prin strada Gheorghe Barițiu.  
Disfuncționalitățile rezultate din analiza situației existente sunt :

- Drum de acces subdimensionat, cu profil de 5,54m la Nordul respectiv 5,68m la Sudul terenului studiat, fără trotuare pietonale, și neamenajate (din pământ).

### II.05 – Ocuparea terenurilor

Principalele grupări funcționale ce delimită amplasamentul sunt terenuri de construcții aflate în intravilan – zonă locuire și funcții complementare.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren predominant construit (case și terenuri împrejmuite).  
Terenul studiat este liber de construcții.

### II.06 – Echipare edilitară

Zona nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: sunt prezente rețele de gaze naturale și de apă (subdimensionate).

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.

Disfuncționalitățile rezultate din analiza situației existente sunt inexistența rețelelor de apă (dimensionate consumului zonei), canalizare, energie electrică.

### II.07 – Probleme de mediu

Zona face parte din "trupul BE2-Extindere Lazu, cu destinația actuală de agricol" prin plantațiile propuse, urmărindu-se prezervarea acestei caracteristici.

## MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO

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

### II.08 – Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, ale autorităților locale și ale instituțiilor teritoriale interesate, au relevat următoarele necesități:

- Asigurarea de suprafețe construibile
- Rezolvarea disfuncționalităților privind circulația în zonă
- Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente

## Capitolul III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ

### III.01 – Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### Regimul juridic

Zona studiată în documentație cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și părți din strada Gheorghe Barițiu care face parte din domeniul public al comunei Agigea.

#### Regimul economic

Funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuințe individuale, inclusiv construcții de cazare turistică tip vilă, pensiune, minihotel și funcțiuni complementare - dotări și servicii specifice zonei de locuit, fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, miroșuri, gaze). Sunt permise cu condiții: activități de producție, ateliere, servicii, întreținere cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.

#### Regimul tehnic

Zona studiată este integrată într-o zonă rezidențială în dezvoltare din intravilanul satului Lazu. Categorie de folosință a terenului este arabil intravilan. Parcăa studiată A488/26/1 nu este lotizată.

In urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de beneficiarul PUZului, Melincianu Petru, se trag următoarele concluzii:

- Se va împărtăși terenul în două loturi (un lot de 1163,4mp cu deschidere la strada Păsunilor și un lot de 1226mp cu deschidere la strada Gheorghe Barițiu)
- Se va rezerva 30% din teren pentru spații verzi
- POT maxim = 35% pentru locuințe, 70% pentru alte funcțiuni
- CUT maxim = 1,4
- Regim de înălțime maxim P+2E
- Aliniamentele propuse în PUG se vor păstra : minim 3m
- Lățimea loturilor la stradă va fi de minim 12m
- Lățimea drumurilor în zona studiată va fi de minim 10m
- Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare

### III.02 - 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 încât zona studiată este cuprinsă în acest perimetru.

În ceea ce privește folosința terenurilor pentru vibilizarea parcelei studiate este necesară modernizarea profilului aleii de acces din partea de Est și de Vest.

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza prin racordarea noului obiectiv la rețele existente din zonă.

Zonele plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața loturilor individuale sunt premiza construcției ecologice a zonei.

### III.03 – Valorificarea cadrului natural

Cadrul actual al zonei este necontrolat. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se va contura nouă zonă rezidențială cu îmbunătățirea relației cadru construit-cadru natural.

Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații se vor folosi la sistematizarea verticală a terenului sau se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a orașului.

Spațiile verzi, în procent de 30% din suprafața terenului (min. 5mp/locuitor) se vor planta, amenaja și întreține cu instalații autonome de irigație.

### III.04 - Modernizarea circulației terenurilor

Conform prevederilor din avizul de oportunitate dezvoltarea rețelei de circulație pe amplasamentul studiat se va realiza în felul următor:

- Pe latura de Est a amplasamentului există o cale de acces, strada Gheorghe Barițiu (DE489), cu gabarit neadecvat (lățime minimă actuală 5,54m), ce va deveni stradă principală cu un profil de 12m (9,00 m carosabil și trotuare 2x1,50 m) cu retragere de 3,23m pe partea de Nord și 3,18m pe partea de Sud din parcela A488/26/1.

- Pe latura de Vest a amplasamentului nu există o altă cale de acces, de aceea se va crea strada Păsunilor ce va avea un profil carosabil de 10m (7,00 m carosabil și trotuare 2x1,50 m), cu retragere de 5m din parcela A488/26/1.

Pentru realizarea rețelei stradale reglementate se vor retrage aliniamentele proprietăților adiacente, iar suprafetele de teren necesare constituirii străzilor vor fi cedate cu act autentic domeniului public al comunei Agigea.

Suprafețele de teren proprietate privată care vor trece în domeniul public pentru realizarea rețelei stradale propuse sunt evidențiate cu hașură în planșa A04 – REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURIILOR.

### III.05 - Zonificare funcțională – reglementări, indicatori urbanistici, bilanț teritorial

#### Funcțiunile noilor construcții

Funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuințe individuale amplasate pe loturi, inclusiv construcții de cazare turistică de tip vilă, pensiune, minihotel.

Funcții complementare admise: dotări și servicii specifice zonei de locuit, fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Utilizări permise cu condiții: activități de producție, ateliere, servicii, întreținere cu condiția ca aceasta să se defăsoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de discomfort sau poluare pentru vecini. Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

#### Regimul de înălțime

Regimul de înălțime prevăzut în Regulamentul de urbanism aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea: minim parter – maxim parter + 2 etaje.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit este admisă realizarea de subsoluri sau demisoluri, fără a depăși CUT maxim 1,05 pentru locuințe și 1,4 pentru alte funcții decât cea de locuit.

#### Indicatori urbanistici

Conform Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea:

- pentru locuințe: POT maxim = 35%
- pentru locuințe: CUT maxim = 1,05
- pentru clădiri cu alte funcții decât cea de locuit : POT maxim = 70%
- pentru clădiri cu alte funcții decât cea de locuit : CUT maxim = 1,4

### **Principii de amplasare și realizare a clădirilor propuse**

Perimetru edificabil propus conform Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea este de minim 3,00 m retragere față de aliniament (limita de la stradă a lotului).

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale la o distanță de minim 3m.

Clădirile cuplate se vor alipi de limita laterală dacă există o înțelegere prealabilă între vecini în acest sens materializată printr-un acord notarial și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de minim 3m.

Se acceptă dispunerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei dacă:

- există o înțelegere prealabilă între vecini în acest sens materializată printr-un acord notarial sau
- pe terenul vecinului există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (calcanul existent)

În orice altă situație, amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și cea din spate se vor face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe coruri de clădire dacă indicii POT și CUT nu sunt depășiti și dacă este asigurată însorirea minimă conform legislației în vigoare (minim o oră și jumătate de însorire la solstițiul de iarnă).

Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea de 2,8m.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, se vor armoniza cu construcțiile învecinate și nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

Sunt interzise construcțiile menite să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului sau peisajului localității.

Finisajele exterioare se vor realiza cu materiale durabile de calitate superioară compatibile cu funcțunea (tencuieli acrilice, placaje din piatră etc.).

Clădirile cu altă destinație decât cea de locuit se vor finisa potrivit destinațiilor propuse cu integrarea aspectului exterior în specificul arhitecturii locale.

Clădirile se vor păstra în stare bună, oridecă ori apar deterioărări ale fațadelor, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

Panta învelitorilor va fi de maximum 45%, iar materialele învelitorilor vor fi din țiglă, olane sau țiglă metalică (se interzic materialele ce contravin specificului zonei-șită, șindrilă). Acoperișurile se vor putea realiza și în sistem terasă dacă soluția arhitecturală se încadrează în specificul zonei.

### **Împrejmuirea terenurilor**

Împrejmuirile se vor executa conform Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea.

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 1,8m cu un soclu de zidărie de max. 0,7m înălțime urmat mai sus de panouri care să nu fie opace. Este interzisă blocarea vederii prin grilaje cu panouri de plastic translucid sau lemn. Este permisă blocarea vederii spre stradă cu gard viu.

La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o teșitură care poate fi în linie dreaptă sau curbă care va lega punctele situate la 2,00 m față de intersecția limitelor de proprietate, pentru a asigura vizibilitatea circulației.

Gardurile spre vecini pot fi realizate în același mod ca și cele spre stradă, pot fi realizate din zidărie din lemn ori plasă de sărmă dublată cu gard viu.

### **Parcarea/gararea autovehiculelor și spații plantate**

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul loturilor, pe suprafață deschisă sau garaj. Garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau în exteriorul locuinței respectând condițiile de retragere față de aliniament.

Zonele neconstruite de pe loturile proprietate vor fi amenajate cu alei de acces, platforme pentru parcarea autoturismelor proprii și suprafețe verzi plantate. Se vor respecta prevederile HCJ nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcții, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat conform HG nr.525/1996 și Ordin MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea

# MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO

Normativului P 132-93, prin însumarea numărului locurilor de parcare necesare fiecărei funcții în parte. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## BILANȚ TERITORIAL EXISTENT AL ZONEI STUDIATE

Nr.crt.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA(mp)	SUPRAFATA(ha)
1	Teren proprietate beneficiari - din care proprietate initiator PUZ	2500 2500	0,25 0,25
2	Teren ocupat de drum existent	74	0,01
3	Teren proprietate privată	216	0,02
	Total teren studiat	2790	0,28

## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ AL ZONEI STUDIATE

Nr.crt.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA(mp)	SUPRAFATA(ha)
1	Teren proprietate beneficiar din care: - parcelat pentru locuințe Din care 30% spații verzi	2389,5 2389,5 717	0,84 0,84 0,25
2	Teren ocupat de străzi propuse: - carosabil - pietonal	296,8 215,6 81,2	0,03 0,02 0,01
3	Teren proprietate privată	103,8	0,01
	Total teren studiat	2790	0,28

### III.06 – Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirile vor beneficia de racorduri și branșamente de alimentare cu apă, la rețeaua extinsă în lungul drumului de acces ce face parte din rețeaua de apă și canalizare a localității Agigea, în condițiile stabilită de gestionarii de rețea (construirea de fose septice într-o primă etapă).

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele, pe baza de proiecte tehnice întocmite de firme cu atestate de specialitate.

### III.07 - Protecția mediului

Zona face parte din "trupul BE2-Extindere Lazu, cu destinația actuală de agricol" prin plantațiile propuse pe noile parcele, urmărindu-se prezentarea acestei caracteristici.

S-au prevăzut zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și 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 "grădini" și ambiента 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 (însorire, relații vizuale, etc.) decât cele legate de constituirea unui front.

#### Managementul deșeurilor

Se produc următoarele categorii de deșeuri:

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

### III.08 - Obiective de utilitate publică

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100% alcătuit din teren în proprietate privată aparținând persoanelor fizice sau juridice. Terenurile aparținând domeniului public sunt în afara limitei studiate.

Pentru zona studiată, constituirea și modernizarea rețelei de căi 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.

## Capitolul IV - CONCLUZII

În urma aprobării Planului Urbanistic General s-a stabilit pentru această zonă amplasarea de clădiri de locuit, prin aceasta propunându-se extinderea zonei rezidențiale existente în condiții de densitate medie și cu prezervarea caracterului natural al zonei, "trupul BE2 - Extindere Lazu, cu destinația actuală de agricol".

Clădirile propuse vor beneficia de racorduri și branșamente de alimentare cu apă, la rețeaua extinsă în lungul drumului de acces ce face parte din rețeaua de apă și canalizare a localității Lazu conform studiului de alimentare cu apă și canalizare întocmit de S.C. RAJA SA în condițiile stabilite de gestionarii de rețea. În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele, pe bază de proiecte tehnice întocmite de firme cu atestate de specialitate. Se vor prevedea prin studii preliminare posturi de transformare ce urmează a fi aprobată prin SF avizat de SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA.

La realizarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va ține cont de toate aspectele semnalate la aprobarea P.U.Z.-ului și de condițiile prevăzute în certificatul de urbanism și în avizele cerute în acesta.



