



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1.1. Denumire proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN
VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

1.1.2. Proiectant general

S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța

1.1.3. Beneficiar

S.C. BLACK SEA VISION S.R.L.

1.1.4. Data elaborării

decembrie 2022

1.1.5. Subproiectanți, colaboratori

- S.C. CREO-MIXT S.R.L.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru amplasarea unui parc industrial cu funcțiuni principale de spații de producție și depozitare nenocive, comerciale, birouri, servicii, unități de cazare, a unor funcțiuni complementare acestora și a rețelelor de utilități aferente și împrejurii terenurilor situate în intravilanul comunei Agigea, jud. Constanța.

P.U.Z. de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul situat în intravilanul comunei Agigea, satul Lazu, parcelele A464/2,3,4,5 (alipite) și lotul C12 din sectorul Zona Sanatoriul Dermato-Venerice, având următoarele numere cadastrale: 101913 și 111822.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale și tehnice în zonă, prin modificarea reglementărilor urbanistice existente ale unuia din terenurile din zona studiată și extinderea lor și asupra celuilalt, nereglementat, precum și prin propunerea de dezvoltare a infrastructurii rutiere și feroviare în sprijinul activităților economice ce se vor desfășura în vecinătate.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor și infrastructurii prevăzute a fi realizate. Terenurile aflate în studiu și pentru care se elaborează P.U.Z. sunt libere de construcții și sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

În funcție de politica de dezvoltare urbană a administrației locale și de intențiile proprietarilor terenurilor menționate mai sus, se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- schimbarea destinației unuia din terenuri în vederea amplasării de funcțiuni de producție nenocivă, depozitare, comerciale, de servicii, birouri și unități de cazare;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare noilor funcțiuni;
- organizarea circulației carosabile și a celei feroviare și asigurarea unor legături corespunzătoare între obiectivele propuse și restul localității;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei, în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile populației, ținându-se seama și de posibilitatea de încadrare a localității în rețeaua de localități ale județului.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

În cadrul P.U.G., terenul studiat se află situat în intravilanul localității, parcelar aflat parțial în zonele agricole aflate în nord-estul localității cu nivel scăzut de ocupare și utilizare a terenului, ce cuprinde terenuri agricole, rețele electrice, drumuri de exploatare, și parțial în lotizarea Zonei Sanatoriu Dermato-Venerice. Zona Sanatoriu are interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările ulterioare;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare prin Legea 262/2022;
- Legea 69/1991 – a administrației publice locale, republicată în 1996, cu modificări ulterioare;
- Ordonanța guvernului 195/2005 – privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- Ordinul nr. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Legea 13/2007 a energiei electrice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu consolidările, modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările ulterioare prin legea 233/2018;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

- O.U.G. 195/2005 și 164/2008 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T. 91/1991 privind conținutul documentațiilor urbanistice, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM-007-2000;
- Legea 7/1996 a cadastrului, cu consolidările, modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000 de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 ("republicată") pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 al M.D.R.A.P. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, modificat prin ordinul 3.494/2020;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.J.C. nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al comunei Agigea – preliminar, aprobat cu H.C.L. Agigea 151/03.07.2009;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. Agigea 316/18.12.2018

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Documentare de teren;
- Documentații tehnice puse la dispoziția proiectantului de investitor.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază ridicarea topografică în coordonate Stereo 1970 realizată pe teren în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal de față.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Teritoriul în studiu se află pe partea de vest a căii ferate Constanța - Mangalia între Gara Agigea Nord (Oil Terminal Constanța Sud) și capătul sudic al Autostrăzii A4. A fost extravilan, destinat agriculturii până în 2011, când a trecut în intravilan, în scopul satisfacerii nevoii de dezvoltare a comunei Agigea, datorită poziționării avantajoase față de obiectivele economice ale zonei – Portul Constanța, unități comerciale de mari dimensiuni, față de principalele rețele de transport din zonă – calea ferată și DN39 și față de localitățile Agigea – cca. 1,5 km și Lazu – vis-à-vis față de DN39.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al comunei Agigea, până la gardul de incintă al Portului Constanța fiind o distanță de cca. 75 de metri, iar până la țărmul mării cca. 220 de metri. La cca. 1,5 km depărtare de terenul studiat se află ecluza de legătură dintre Canalul Dunăre - Marea Neagră și mare. La cca. 340 de metri spre sud se află și capătul sudic al autostrăzii A4 - centura ocolitoare a municipiului Constanța. În partea de nord se află zona de depozitare Oil Terminal, aflată în intravilanul municipiului Constanța, la distanță de cca. 850 de metri.

La estul amplasamentului se află Portul Constanța, unul din cele mai mari de pe mapamond în ceea ce privește traficul de mărfuri. La sud se află zona liberă Agigea.

Deși este înconjurată de multe obiective economice, terenul are în prezent o destinație preponderent agricolă, aceasta fiind una din principalele disfuncționalități.

2.1.3. Potențialul economic

În zona studiată și în vecinătatea acesteia se desfășoară diverse activități industriale și agricole. Valoarea ridicată a resurselor terenului favorizează cultivarea în principal a

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

cerealelor, a plantelor tehnice și a celor industriale. În prezent, terenul este utilizat numai pentru activități agricole.

În zona de est a terenului studiat se află portul Constanța și unul din accesurile rutiere (Poarta 9) și feroviare la acesta.

Tot pe latura estică se află și căi naționale de comunicație feroviară, halta Agigea fiind la cca. 800 de metri distanță spre nord. În partea de vest, la cca. 1,4 km distanță, se află DN 39. Aceste circulații fac legătura amplasamentului studiat cu cea mai importantă zonă industrială a județului, Portul Constanța, cu municipiul reședință de județ și cu punctele de frontieră de la Vama Veche și Negru Vodă. De asemenea, în imediata vecinătate se află și descărcarea de pe centura ocolitoare a municipiului Constanța (autostrada A4), ceea ce facilitează legarea amplasamentului de Autostrada Soarelui (autostrada A2) și, implicit, de București.

Pentru Portul Constanța a fost elaborat în 13 iulie 2015 de consorțiul Ernst & Young S.R.L. – INROS LACKNER SE și se află în curs de implementare, Masterplanul de dezvoltare. Acesta prevede dezvoltarea infrastructurii feroviare și a drumurilor din incinta portului și extinderea conectării acestora cu rețelele naționale de drumuri, autostrăzi și căi ferate.

Factorul esențial pentru dezvoltarea unui centru logistic pe amplasament îl constituie legătura cu rețelele generale feroviară și rutieră, ca și accesul la căile de navigație fluvială și maritimă. Suprafața dintre zona de stocare a Oil Terminal și Canalul Dunăre-Marea Neagră este locul perfect pentru aceasta, datorită legăturii cu Autostrada A4, vecinătății stației de cale ferată Agigea Nord și accesului rapid atât la căile navigabile interioare cât și la mare. Această zonă are o suprafață totală de cca. 450 ha, în cadrul căreia se află și teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z..

În plus, amplasarea centrelor logistice în această zonă va face să crească atractivitatea sectorului maritim - fluvial al portului Constanța Sud, actualmente sub-utilizat și va face să crească activitatea de manipulare a mărfurilor în această parte a portului.

În partea de nord, la cca. 1500 metri distanță, se află o zonă cu funcțiuni similare celei permise prin P.U.G. preliminar, aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța. Această zonă, care cuprinde mari unități comerciale – Metro, Praktiker, Real, Țiriac Auto, precum și unitățile din partea de sud a terenului studiat, Selgros, Dedeman și Motorex împreună cu toată zona dintre DN39 și incinta Portului Constanța, alcatuiesc un perimetru de dezvoltare cu un potențial economic mare, în beneficiul locuitorilor din Constanța, Agigea și Lazu.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Aprobarea P.U.Z. de față reprezintă un pas important al dezvoltării zonei în direcția extinderii rețelelor de comunicație, având efecte pozitive atât în construirea pe terenul studiat, cât și în creșterea interesului pentru urbanizarea în aceeași manieră a terenurilor învecinate cu același potențial economic.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul terenului care a generat P.U.Z. este în județul Constanța, în intravilanul comunei Agigea, satul Lazu, pe lotul C12 din sectorul Zona Sanatoriul Dermato-Venerice, având numărul cadastral 111822. În cadrul zonei studiate se află și parcelele învecinate acestuia, A464/2,3,4,5 (alipite), conform planului de situație avizat O.C.P.I., având numărul cadastral 101913.

Terenul a fost introdus în intravilan ca urmare a aprobarii P.U.G. Comuna Agigea – reactualizat, aprobat în Consiliul Local al Comunei. Funcțiunea predominantă este cea de teren agricol.

Terenul studiat are cca. 870 metri lungime pe direcția N-S și cca. 490 metri lungime pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la sud cu De 459 și parcela A464/6;
- la nord cu De464/1;
- la est cu lotul IE 114718 și calea ferată;
- la vest cu De 465.

Coordonatele terenurilor care au generat P.U.Z. sunt anexate prezentei documentații.

Sistemul de coordonate utilizat: Stereografic 1970

Cota de referință "0": Marea Neagră.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul se află la cca. 2,6 km distanță de centrul localității Agigea și cca. 1,5 km față de satul Lazu, sat aflat de asemenea pe teritoriul administrativ al comunei Agigea.

În prezent, accesul pe teren se face rutier, prin drumuri de exploatare, din DN 39, din intersecția amenajată cu sens giratoriu în localitatea Lazu.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

În partea de est se află stația CF Agigea Nord, zona Y a acesteia (bifurcație) fiind cuprinsă în studiu.

Relația carosabilă directă cu Portul Constanța este întreruptă de calea ferată.

Pe teren se află drumuri de exploatare, de piatră sau de pământ, destinate accesului motorizat la terenurile agricole și vehiculelor cu tracțiune animală.

De asemenea, terenurile care generează P.U.Z. sunt lipsite de rețele edilitare de utilități: telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare. Alimentarea cu energie electrică se face la ferma din partea centrală a zonei și la terenul proprietate privată a primăriei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri – prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Dedesubtul acestora se găsește un complex argilos – argila prafoasă și argila roșcată.

Au fost efectuate patru foraje la o adâncime cuprinsă între 4,60 și 6,00 metri.

S-a pus în evidență următoarea structură litologică:

- în suprafață un strat de pământ vegetal de 0,85 - 1,00 metri grosime;
- un strat de loess galben cu concreții calacroase și intercalații de praf argilos cafeniu, cu grosime cuprinsă între 1,30 și 4,15 metri; umiditatea sa variază de la plastic consistent până la tare;
- un strat de praf argilos cafeniu, plastic vârtos, cu grosimi de aproximativ 0,20 – 0,30 metri, sau argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă spre tare, cu grosimi de la 0,65 la 1,30 metri;
- excepție face forajul nr. 2, unde s-a întâlnit de la adâncimea de 5,30 metri un strat de argilă cafenie, plastic vârtoasă spre tare, cu oxizi de mangan.

Nivelul pânzei de apă freatică la data respectivă nu a fost întâlnit în foraje la adâncimea investigată. În zonă apa freatică este sub adâncimea de 8,00 metri.

Terenul de fundare este constituit din pământuri, ca urmare principiile generale de calcul al terenului de fundare pentru construcții sunt conform prevederilor STAS 3300/1-2-1985 – Teren de fundare. Principii generale de calcul.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Pentru fazele de proiectare și execuție se vor întocmi studii geotehnice pentru a stabili soluțiile optime de fundare, în funcție de aspectele tehnico-economice, de destinația și importanța construcțiilor, de natura terenului de fundare, de natura și mărimea încărcărilor

Se recomandă fundarea pe stratul de loess galben, fundarea prin intermediul unei perne de loess sau deșeu de carieră, ori fundarea prin intermediul piloților.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima prezintă caracteristicile zonei litorale a Mării Negre, cu vara caldă și secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord.

Comuna Agigea se încadrează în zona I, cu climă caldă-secetoasă, cu temperatura medie anuală de 11,5°C, temperatura de calcul pentru iarnă de -12°C, conform STAS 6472/2-83. Conform STAS10101/20-90, comuna este în zona eoliană C. Conform 10101/21-96, localitatea este în zona climatică B pentru încărcările date de zăpadă.

Clima reprezintă regimul multianual al vremii, determinat de interacțiunea dintre factorii radiativi, circulația generală a atmosferei și complexul condițiilor fizico-geografice.

Regimul climatic temperat - continental caracteristic județului Constanța este influențat de poziția geografică, situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină. Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare. Valorile temperaturilor medii anuale variază între 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 4°C. Precipitațiile anuale variază între 400 mm la 500 mm, zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul, unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 mm.

Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticlonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticlonul Azorelor induce temperaturi ridicate și secete. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase și prin primăveri târzii și răcoroase. Vântul predominant este cel care bate în direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri.

2.3.3. Relief

Teritoriul se află în zona de litoral înalt al Mării Negre, care se desfășoară de la Capul Midia până la Vama Veche, la o distanță de cca. 3 km de mare.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Conform ridicării topografice, terenul studiat este aproximativ orizontal, cu declivități de aproximativ 2 - 3%. El are o pantă pe direcția NV-SE de aproximativ 2,8%, cota cea mai înaltă fiind de 40 metri, iar cea mai joasă de 19,30 metri relativ la Marea Neagră 1975. În apropierea liniei de demarcație dintre cele două loturi se află o cădere de teren spre est de cca. 2,5 metri înălțime, pe o fâșie de 8-10 metri lățime, pe toată lungimea terenului.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezintă principala categorie de transport care se desfășoară în zonă. Fluxul principal de circulație se face pe DN 39, pe direcția nord-sud, drum național care leagă municipiul Constanța de sudul litoralul românesc și principalele orașe ale județului. Dincolo de graniță, drumul se continuă spre orașele bulgărești Dobrich, Balic, Varna. Ultima descărcare de pe autostrada A4 – centura ocolitoare a municipiului Constanța, la intersecția cu DN 39, se află la cca. 1100 metri distanță de drumul de exploatare De 470/1 care pleacă direct din DN 39.

În zona studiată se află drumuri de exploatare de pământ și piatră, pentru acces la terenurile agricole, utilizate și de vehicule, în general agricole sau cu tracțiune animală. Acestea sunt:

- De 459, De 464/1 pe direcția est-vest;
- De 465 și drumul betonat, adiacent incintei portuare, pe direcția nord-sud.

Drumurile de exploatare nu au îmbrăcămînți definitive și nici rigole.

Circulația rutieră este numai de tranzit, de exploatare a suprafețelor agricole și nu există locuri pentru parcare.

2.4.2. Transportul în comun

Acesta se desfășoară pe direcția nord-sud, pe drumul național DN 39, aflat în partea de vest, la distanța de 1,5 km față de terenul studiat. Circulă autobuze și microbuze care leagă Constanța de Varna, Mangalia, Techirghiol, Negru Vodă, stațiunile de pe litoral și localitățile din sudul județului Constanța – mai multe curse pe zi.

2.4.3. Circulația feroviară

Aceasta se desfășoară pe direcția nord-sud, linia CF 813 Constanța - Mangalia. Terenul cuprinde zona Y a stației CF Agigea Nord. De asemenea, o linie aflată în dezvoltare face

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

legătura cu rețeaua feroviară a portului. Zona căii ferate se desfășoară pe o lățime cuprinsă între 32 și 42 de metri. Pe această linie de cale ferată se desfășoară transport de mărfuri și de persoane.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul pe care se face propunerea are suprafața de 3,45 ha (34.532 mp).

Suprafața totală a terenului studiat este de 38,95 ha.

Conform extraselor de carte funciară, terenul ce a generat PUZ, cu suprafața de 3,45 ha, este în categoria curți-construcții, fără reglementare urbanistică. El reprezintă 8,86% din totalul terenului studiat. Parcela de 35,50 ha este teren arabil, dar este reglementat prin P.U.Z. aprobat în anul 2018 ca fiind destinat în cea mai mare parte (33,9 ha) pentru unități industriale, depozitare și activități conexe. Această funcțiune reglementată reprezintă 87,03% din totalul terenului studiat. Restul terenului este reglementat, conform P.U.Z. aprobat astfel:

- Suprafața de teren aferentă drumurilor este de 0,9 ha adică 2,31% din suprafața totală a terenului.

- Suprafața de teren ocupată de spații verzi neamenajate este de 0,39 ha, adică 1,00% din suprafața totală a terenului.

- Suprafața de 0,31 ha este ocupată de circulații pietonale (0,80% din teren).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă este următoarea:

Nr. crt.	Zone funcționale	ha	%
1.	Curți-construcții (nereglementat)	3,45	8,86
2.	Zona de unități industriale, depozitare și activități conexe	33,90	87,03
3.	Circulații (carosabile, pietonale, plantații de aliniament)	1,6	4,11
	TOTAL	38,95	100,00

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona portuară din vecinătate nu are o relație funcțională cu terenul studiat.

Drumurile de exploatare de pe amplasament deservesc terenurile agricole care alcătuiesc cea mai mare parte din teritoriu și din vecinătate. Construcțiile propuse prin P.U.Z. anterior aprobat, aflate în curs de implementare, sunt în strânsă relație cu cele de pe

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

terenurile vecine dinspre vest, reglementate prin același P.U.Z., unele din ele fiind deja executate și funcționale.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Terenurile libere de construcții și, la momentul actual, sunt destinate preponderent agriculturii.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona nu are asigurate servicii și utilități publice.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi propuse prin P.U.Z. anterior sunt neamenajate. În afara terenurilor cultivate, în zona căii ferate și a căderii de teren din apropierea limitei dintre cele două parcele studiate, se află o suprafață pe care cresc plante mici, de stepă, arbuști și arbori.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nici pe teritoriul studiat, nici în zonele vecine nu s-au evidențiat riscuri naturale.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- terenul este liber de construcții;
- destinația actuală terenurilor este agricolă, în zona vecină a terenului studiat dezvoltându-se mai multe obiective economice importante;
- circulația carosabilă este defectuoasă;
- echiparea edilitară este necorespunzătoare;
- nu există circulație pietonală;
- nu sunt asigurate servicii și utilități publice.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul studiat nu există rețele ale Enel Distribuție Dobrogea.

2.6.2. Alimentarea cu apă

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

2.6.3. Rețele de telecomunicații

Pe amplasament nu există rețele de acest tip.

2.6.4. Îmbunătățiri funciare

Conform ridicării topografice, pe teren nu există lucrări de îmbunătățiri funciare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

În zona studiată, terenul este la ora actuală neconstruit. Predomină astfel suprafețele agricole la care accesul se face pe drumuri de exploatare. În partea de est se află terenuri destinate căilor ferate și incintei portuare. Înspre vest, la distanță de cca. 700 metri, a început construirea parcelelor reglementate prin P.U.Z. anterior aprobat. Acest proces de construire va continua, dat fiind faptul că tot teritoriul dintre drumul național, incinta portuară, autostradă și limita UAT este intravilan.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există evidențiate riscuri naturale majore.

Terenul se află în zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns pentru $T_c = 0,7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0,16$ g.

Alunecări de teren: Nu au fost identificate în zona studiată.

Riscurile antropice sunt minime, datorită lipsei unităților industriale poluante.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații

Artera principală de comunicație este rutieră, și anume DN 39. Pe amplasament se accede din șoseaua națională, pe relație de dreapta, pe De 470/1. Intersecția este amenajată cu sens giratoriu.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona studiată aparține de comuna Agigea, unitate administrativă pe teritoriul căreia, conform Raportului de Diagnostic Arheologic elaborat de Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța pentru P.U.Z. anterior aprobat, sunt înregistrate numeroase situri arheologice, unele înregistrate în bazele de date naționale (Lista Monumentelor Istorice,

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Repertoriul Arheologic Național), altele inedite, așteptând încă operațiunile de inventariere sau de clasare.

Conform Repertoriului Arheologic Național, pe teritoriul administrativ al comunei Agigea se află șapte sit-uri arheologice, având următoarele coduri:

- 63269.01 - **Situl arheologic de la Agigea** - la aproximativ 500 metri vest de moara de măcinat scoici - Agigea, com. Agigea;
- 60589.02 - **Așezarea romano-bizantină de la Lazu** - în marginea de N-N-V a satului, la aproximativ 300 metri de ultimele case și la aproximativ 100 metri S-V de un pâlc de nuci, pe versantul de vest al văii - Lazu, com. Agigea;
- 63269.05 - **Necropola de incinerare de la Agigea** - livada I.A.S. - Agigea, com. Agigea;
- 63269.02 - **Grup de tumuli de la Agigea** - de-a lungul Canalului Dunăre - Marea Neagră, la aproximativ 500 m SE de sat Lazu, 200 metri vest de Lacul Agigea, între acestea și valea aflată la sud de șoseaua Constanța - Mangalia - Agigea, com. Agigea;
- 63269.03 - **Situl arheologic de la Agigea** - pe valea actuală a localității - Agigea, com. Agigea;
- 63269.04 - **Așezarea medievală de la Agigea** - în nordul canalului, în zona stației de ascultare radio - Agigea, com. Agigea;
- 60589.01 - **Așezarea rurală romană de la Lazu** - în vatra satului și în apropierea cimitirului - Lazu, com. Agigea.

Pentru Raportului de Diagnostic Arheologic menționat anterior, pe terenul studiat s-a delimitat mai clar potențialul arheologic. Analiza distribuției spațiale a complexelor identificate permite delimitarea a 3 situri arheologice în arealul studiat și în zona apropiată de acesta. Se remarcă vasta necropolă tumulară și plană (situl 1) aflată în zona înaltă de la Est de drum. Mormântul cercetat în secțiunea S6 constituie un prim indiciu privind cronologia acestui sit, databil cu certitudine cel puțin în perioada elenistică, fără a exclude prezența unor înmormântări din perioada romană. Pe pantele line dinspre faleza Mării Negre au fost identificate o serie de nuclee de locuire din perioada romană și romano-bizantină (siturile 2 și 3), cel mai probabil exploatare cu caracter agricol. Coordonatele siturilor arheologice reperate, în perimetrul cărora este necesară cercetarea arheologică preventivă, precum și propunerea de delimitare a zonelor de protecție sunt:

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

SIT 1 – "TIRPITZ" – NECROPOLĂ TUMULARĂ ȘI PLANĂ, URME DE LOCUIRE ROMANĂ

	X (nord)	Y (est)
1	790671.866	297144.563
2	790671.374	296934.311
3	790840.990	296936.949
4	790823.307	297389.914
5	790817.977	297505.711
6	790734.261	297818.753
7	790697.267	297810.890
8	790627.052	298125.880
9	790527.680	298125.034
10	790428.600	298128.351
11	790416.104	297760.524
12	790398.158	297453.404
13	790656.889	297442.739
Suprafață: 29,5 ha		
Zona de protecție: 100 m în jurul perimetrului		

SIT 2 – LOCUIRE ROMANO-BIZANTINĂ ȘI TUMULI APLATIZAȚI

	X (nord)	Y (est)
1	790797.015	297595.072
2	790819.905	297505.944
3	790825.870	297401.405
4	790829.753	297289.651
5	790961.720	297296.685
6	791079.460	297304.268
7	791077.760	297455.621
8	791083.309	297601.130
9	791068.323	297790.633
10	790911.563	297745.349
11	790942.015	297645.273
Suprafață: 10,6 ha		
Zona de protecție: 50 m în jurul perimetrului		

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

SIT 3 – LOCUIRE ROMANĂ

	X (nord)	Y (est)
1	790899.880	297125.623
2	790905.070	297006.799
3	790962.646	297009.331
4	790974.417	296838.947
5	791059.675	296842.209
6	791042.162	297135.386
Suprafață: 3,2 ha		
Zona de protecție: 50 m în jurul perimetrului		

Pentru zonele situate în afara perimetrelor de mai sus (în care este obligatorie cercetarea arheologică preventivă și supravegherea arheologică), raportul de diagnostic arheologic realizat pentru P.U.Z. aprobat anterior propune realizarea de diagnostice arheologice intrusiv în cazul proiectelor de investiții care depășesc o suprafață construită la sol de 1000 mp.

2.7.5. Evidențierea potențialului turistic și balnear

Conform Masterplanului de dezvoltare a Portului Constanța, zona este prevăzută pentru investiții de logistică, ceea ce a fost preluat și în P.U.Z. anterior aprobat, prin urmare potențialul turistic sau balnear în zonă este foarte redus. Sunt fezabile doar obiectivele turistice de tipul cazării pentru persoane aflate în tranzit.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dorințele autorităților locale și a populației localității, ale proprietarilor parcelelor care au generat P.U.Z., precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la dezvoltarea investiției pe acest teritoriu, obținute de proiectant prin discuții directe și consultări, au fost pentru:

- crearea condițiilor pentru construirea de unități industriale, de depozitare, comerț, servicii, birouri, turism de tranzit;
- îmbunătățirea și completarea infrastructurii terenului;
- dezvoltarea echipării edilitare în scopul deservirii construcțiilor propuse;
- dezvoltarea infrastructurii de drumuri și cale ferată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prezenta documentație de urbanism propune, având ca ipoteză de lucru o viziune a intervenției și o logică a direcțiilor și priorităților de dezvoltare a zonei, un Plan Urbanistic Zonal ce va putea fi utilizat atât pe plan strategic, asigurând derularea politicilor urbane până la transpunerea în programe și proiecte, cât și pe plan de control prin planșe și regulamente.

Ridicarea topografică a pus în evidență un teren aproximativ orizontal, cu declivități de cca. 2 - 3%. În partea de vest, terenul studiat are o pantă pe direcția NV-SE de cca. 2,8%, cota cea mai înaltă fiind de 40 de metri, iar cea mai joasă de 19,30 metri relativ la Marea Neagră 1975. În partea de est, este o cădere de teren spre est de cca. 2,5 metri înălțime, pe o fâșie de 8-10 metri lățime, pe toată lungimea terenului.

Pentru fiecare investiție se va întocmi un studiu geotehnic detaliat, în funcție de tipul structurii ales și de regimul de înălțime.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI P.U.Z. ÎN VIGOARE

Prin P.U.G., teritoriul a fost introdus în intravilan, fără a se reglementa specific în ceea ce privește:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile;
- dezvoltarea circulației feroviare;
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare;
- o funcționare optimă a întregului ansamblu și în legătură cu vecinătatea.

3.2.1. Funcțiunile permise

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona studiată sunt: activități economice nenocive de producție, depozitare, comerț, expunere (showroom), servicii - fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze), inclusiv construcții de cazare pentru persoanele aflate în tranzit. Se interzice orice activitate care

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

poate constitui o perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

Regulamentului P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 316/2018 are următoarele prescripții referitoare la utilizarea terenului, pentru zona de reglementare corespunzătoare parcelelor alipite A464/2-5 (IE 101913):

A1

Utilizări permise:

- hale de producție și depozitare;
- clădiri administrative, sedii ale unor companii și firme pentru proiectare, birouri, cercetare, expertizare, consultanță, locuințe de serviciu și/sau protocol, servicii vamale, postale și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul și en gros;
- activități manufacturiere;
- ateliere de reparatii utilaje si masini, service auto (autovehicule mici sau mari), autobaze, statii de intretinere si garare ambarcatiuni;
- parcaje subterane, la sol și multietajate;
- platforme carosabile și de depozitare, acoperite sau descoperite;
- rezervoare subterane sau supraterane, silozuri;
- transport feroviar: linii de cale ferată, instalații și construcții conexe acestora;
- instalații tehnologice pentru procesul de producție sau pentru manipularea mărfurilor;
- spații plantate, scuaruri;
- spații de protecție civilă;
- funcțiuni conexe: alimentație publică pentru utilizatori, locuințe de serviciu (locuințe temporare, cămine), parcări, garaje, instalații, instalații tehnologice, stații de alimentare cu carburanți și/sau energie electrică la autovehicule, bazine de retenție, incendiu, grupuri sociale, grupuri sanitare, spații tehnice, instalații speciale de cogenerare și producere a energiei alternative, utilaje necesare funcțiilor principale și altele similare.

Utilizări permise cu condiționări

- ♣ construcții feroviare (linii, instalații, etc.) - se vor autoriza cu acordul S. CREIR CF, pe baza unui proiect elaborat de persoane autorizate;
- ♣ heliport - se va autoriza cu condiția avizării de către Statul Major General și Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

- ⤴ autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100,00 metri din axa liniei CF) se va face cu avizarea S. CREIR CF Constanța. În această zonă se pot executa: construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată, construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației, instalații fixe pentru tracțiune electrică, instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora. În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic: amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane, depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului;
- ⤴ în cazul în care este necesară amplasarea unui adapost de apărare civilă la subsolul aferent unui obiectiv, acesta poate avea utilizări conexe, cu condiția ca în maximum 24h să devină funcțional ca adăpost – autorizarea acestora se va face cu avizul I.S.U.;
- ⤴ instalațiile și utilajele sunt permise pentru a deservi funcțiunile principale și se vor amplasa astfel încât să nu creeze disconfort vizual.

Utilizări interzise

- activități productive poluante;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Se vor menține utilizările aprobate și se vor extinde și pentru parcela cu nr. cad. 1118212.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

3.2.2. Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii prevăzute în P.U.G. și P.U.Z. în vigoare

În Planul Urbanistic General al comunei Agigea nu sunt prevăzute reglementări specifice pentru aceasta zonă, ea fiind extravilan agricol, introdus în intravilan odată cu aprobarea Planului Urbanistic General preliminar la 03.07.2009, urmând a fi reglementată odată cu aprobarea noului P.U.G. și R.L.U.

P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 316/2018 prevede alinierea construcțiilor astfel:

- față de De 465, construcțiile se vor retrage cu minimum 20,0 metri față de aliniament;
- față de De 464/1, construcțiile se vor retrage cu minimum 10,0 metri de la aliniament;
- față de De 459, construcțiile se vor amplasa la minimum 5,0 metri față de aliniament.

În fâșia nonedificabilă dinspre stradă sunt permise numai construcții parter de următoarele tipuri: parcări acoperite, filtre de acces, echipamente edilitare, bazine de retenție.

Retragerile laterale și posterioare se vor face la minimum 2,0 metri față de limita proprietății. Dacă investițiile se vor dezvolta pe două sau mai multe parcele alăturate, nu se instituie retrageri obligatorii față de limita comună a terenului. În fâșia nonedificabilă rezultată sunt permise numai construcții anexe, cu înălțimea mai mică decât cea a împrejuririi.

Se mențin reglementările aprobate și se extind și pentru parcela cu nr. cad. 1118212.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare. În partea de est, este o cădere de teren spre est de cca. 2,5 metri înălțime, pe toată lungimea terenului studiat, pe o fâșie de 8-10 metri lățime. Panta acestei căderi de teren se poate remodela și consolida, după necesitățile funcționale de amenajare a solului.

În rest, în ceea ce privește sistematizarea pe verticală a terenului, deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la toate obiectivele propuse.

Traseul drumurilor de exploatare existente se păstrează la fel, accesul în fiecare parcelă realizându-se din acestea. Modernizarea acestora constă în lărgirea carosabilului, crearea de trotuare și spații verzi amenajate.

Drumurile de exploatare De 465, De 464/1 se vor extinde astfel încât vor avea profilul transversal de 12,0 metri (carosabil de 7,0 metri, trotuare de câte 1,5 metri și spațiu verde sau pistă de bicicliști de 2,0 metri).

Drumul de exploatare De 459, tangent terenului studiat în sud-est pe o lungime de cca. 91 de metri, va fi lățit pe zona terenului studiat astfel încât noul aliniament să fie la 6 metri distanță de axa drumului, pentru o posibilă dezvoltare ulterioară.

Din extremitatea estică a drumului de exploatare De 464/1 se va crea spre sud, paralel cu limita terenului studiat, un drum care să asigure acces carosabil pe parcela cu IE 111822. Acesta va continua același profil stradal.

Aleile carosabile de pe parcele vor fi cu câte un fir de circulație pe sens și cu o lățime de 3,5 - 4.00 metri pe sens, cu raze de curbură interioară calculate în funcție de gabaritele vehiculelor.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu normativele aflate în vigoare. Longitudinal, drumurile vor urmări în general panta terenului.

Dacă este cazul, se vor construi provizoriu accesuri pe parcele, pentru a asigura aprovizionarea în timpul executărilor lucrărilor de construcții.

3.4.2. Transportul în comun

Transportul în comun în zona se va desfășura pe traseul existent. Prin grija investitorului, după caz și în funcție de necesități, se vor amenaja stații de transport în comun pentru microbuze, în incinta proprietății private a persoanelor fizice și juridice. Circuitul traseelor se va autoriza de Primăria Agiegea, conform legislației în vigoare.

3.4.3. Parcaje și garaje

Acestea se vor asigura pe terenul proprietate, în număr corespunzător necesităților. Numărul minim de locuri de parcare/garare se va calcula astfel:

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

- pentru construcții administrative și servicii se va asigura câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați și un spor de 20% pentru vizitatori. Atunci când construcțiile cuprind și săli de reuniuni, se vor prevedea și 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;
- pentru construcții financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- pentru construcțiile comerciale, în afară de locurile de parcare/garare a vehiculelor proprii, se vor asigura:
 - o un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități până în 400 mp;
 - o un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;
 - o un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2000 mp;
 - o un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;
- pentru restaurante se va prevedea minim un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă;
- pentru construcțiile destinate cazării se vor asigura 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, plus parcare pentru autovehiculele proprii.

3.4.4. Organizarea circulației feroviare

Circulația feroviara existentă din zonă se va menține și se va dezvolta. Se va amenaja zona de siguranță a acesteia cu spațiu verde amenajat, conform O.U.G. 107 din 20.06.2022. În zona de protecție a căii ferate, autorizarea construcțiilor se va face cu avizul S.N.C.F.R.. Pe parcelele aliniate la calea ferată se va devia o linie de cale ferată, care va deservi unitățile economice prevăzute. Construirea acesteia se va autoriza conform legislației în vigoare pe baza unui proiect avizat de S.N.C.F.R..

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

Aceasta se va desfășura pe trotuarele separate clar de părțile carosabile ale străzilor, adiacente acestora. Vor avea lățimea de 1,50 m și vor crea condiții speciale pentru persoanele cu handicap. Structura acestora va asigura protecția împotriva riscului de accidentare prin alunecare, împiedicare, coliziune cu obstacol, cădere pe timp de furtună, oboseală excesivă.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe terenul proprietate privată.

Funcțiunea pe terenurile aflate în proprietatea BLACK SEA VISION S.R.L. va fi de producție, depozitare, comerț, instituții, servicii, birouri, unități de cazare. Restul terenului va fi destinat circulațiilor pietonale și carosabile.

Suprafețele de sol afectate în urma lucrărilor de construcție a obiectivului vor fi copertate sau refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect.

Din punctul de vedere al destinației terenurilor, conform reglementarilor, propunerea este următoarea:

Marca	Zone funcționale	ha	%
A1	Zona unităților predominant industriale	37,79	97,02
C	Circulații (carosabile, pietonale, plantații de aliniament)	1,16	2,98
	TOTAL	38,95	100,00

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- destinația terenurilor;
- necesitățile funcționale.

Pe terenurile studiate, regimul de înălțime propus în corelare și cu P.U.G. Comuna Agiea este de maxim P+4E. Numărul de niveluri subterane se va stabili în funcție de necesitățile funcționale și economice ale fiecărui obiectiv în parte, precum și de caracteristicile geotehnice, în faza de proiectare a acestora.

Punctual se accepta un regim de înălțime până la P+25E, eventual cu subsoluri sau demisol, cu condiția încadrării în C.U.T. maxim permis și numai din necesități funcționale și tehnologice (silozuri, antene, instalații încărcare/descărcare etc.), sau în scopul reducerii procentului de ocupare la sol a clădirilor.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Factorii care au determinat retragerile construcțiilor față de aliniamente s-au stabilit în funcție de codul civil, zonele de siguranță și de protecție ale diferitelor obiective aflate pe teren și funcțiunile propuse.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Astfel:

- față de De 465, construcțiile se vor retrage cu minimum 20,0 metri de la aliniament;
- față de De 464/1, construcțiile se vor retrage cu minimum 10,0 metri de la aliniament.

În fâșia nonedificabilă dinspre stradă sunt permise numai construcții parter de următoarele tipuri: parcări acoperite, filtre de acces, echipamente edilitare, bazine de retenție.

Retragerile laterale și posterioare se vor face la minimum 2,0 metri față de limita proprietății. Dacă investițiile se vor dezvolta pe două sau mai multe parcele alăturate, nu se instituie retrageri obligatorii față de limita comună a terenului. În fâșia nonedificabilă rezultată sunt permise numai construcții anexe, cu înălțimea mai mică decât cea a împrejuririi.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol a clădirii și suprafața terenului aferent.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

S-au stabilit valorile maxime a acestor indicatori urbanistici pentru terenurile aferente obiectivelor propuse, astfel:

Nr. crt.	Parcela	Suprafața terenului (mp)	Suprafața construită maximă (mp)	Suprafața desfășurată maximă (mp)	P.O.T. maxim (%)	C.U.T. maxim	Regim maxim de înălțime
1.	A464/2-5	355.000	248.500	1.065.000	70	3,0	(S+)P+4E (max. 17 metri, care se poate depăși doar pentru instalații tehnologice), punctual max. 3S+P+25
2.	Lot C12	34.532	24.172	103.596			
	TOTAL	389.532	272672	1.168.596			

Dacă investițiile se vor desfășura pe două sau mai multe parcele alăturate, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor calcula raportându-se la

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

totalul suprafeței rezultate și nu pe fiecare teren în parte. În acest caz, se recomandă alipirea terenurilor.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua publică ce se va dezvolta în zonă. În funcție de necesarul calculat pentru fiecare obiectiv, branșarea se va face pe baza unui proiect avizat de R.A.J.A. și întocmit de proiectanți autorizați.

3.6.2. Canalizarea

Apele uzate vor trece prin stații de epurare amplasate în incinta proprietății. Apele curate rezultate se vor colecta în bazine și se vor folosi la irigarea spațiilor verzi și ca rezervă de apă pentru incendiu.

Apele meteorice se vor colecta de asemenea în bazine și se vor folosi pentru irigarea spațiilor verzi și ca rezerva de apă pentru incendiu. Apele meteorice de pe rețeaua stradală se vor colecta prin rigole care se vor conecta cu rețeaua pluvială prevăzută pentru localitatea Lazu.

Până la extinderea rețelei R.A.J.A. de canalizare în zonă, de-a lungul circulațiilor propuse, se pot utiliza fose septice vidanjabile, inclusiv pentru organizări de șantier.

Se vor amplasa stații de pompare a apelor uzate și pluviale în zonele cele mai joase din punct de vedere topografic, conform planului de reglementări.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face prin branșarea la rețeaua ce se va dezvolta în zonă, prin intermediul unuia sau mai multor posturi de transformare. Lucrarea se va executa în urma întocmirii unor proiecte de către proiectant autorizat, în funcție de necesități. Studiul de soluție se va aviza de ENEL Distribuție Dobrogea S.A..

Se estimează o putere instalată pentru întreaga investiție de cca. **18 MW**. Stații de transformare vor fi amplasate local, pe parcelele din zona studiată, după caz.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

La extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale în zona Lazu/Agigea, se vor avea în vedere și obiectivele propuse prin prezentul P.U.Z. Traseele conductelor vor urmări rețeaua stradală, și anume spațiul verde adiacent destinat utilităților publice.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

3.6.5. Telecomunicații

Se pot dezvolta rețele de telecomunicații prin canalizație subterană, pe traseele străzilor proiectate, după necesitate. Cameretele/cutiile supraterane se vor amplasa local, dacă e cazul, pe parcele.

3.6.6. Îmbunătățiri funciare

Terenurile care au generat P.U.Z. și care se reglementează se afla în intravilan și nu dețin îmbunătățiri funciare.

3.6.7. Zona de gospodărire comunală

În parcele se vor asigura platforme de precolectare a deșeurilor, pe sortimente, și se vor încheia contracte cu societăți specializate în reciclarea deșeurilor.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire se vor depozita în punctele indicate de Primăria Agigea.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de cel feroviar.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenați de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NOx);
- surse mobile – autovehiculele, locomotivele neelectrice. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseelor parcurse de

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

autovehicule și a căii ferate, în incinta amplasamentelor obiectivelor, în vecinătatea acestora, precum și la pornire.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu **AER**, în funcție de organizarea funcțională pe parcele, prin proiect se va prevedea realizarea unor zone verzi de protecție, iar de-a lungul arterelor de circulație, se va prevedea plantație de aliniament, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului, se vor respecta prevederile Ordinului M.A.P.M. 592/2002 privind aprobarea normativul privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare, șantierele urmând a fi împrejmuite cu panouri, pentru limitarea dispersiei prafului.

Suprafața studiată nu a înregistrat poluări accidentale ale solului în ultimii ani. Activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului sunt:

- surse specifice perioadei de execuție – acestea sunt ne semnificative și accidentale, cum ar fi pierderi de carburanți ale utilajelor;
- surse specifice perioade de exploatare – depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor.

În vederea eliminării posibilității poluării solului, se vor realiza după caz: separatoare de hidrocarburi sau bazine/grădini de bioretenție pentru zonele cu acces rutier, platforme betonate pentru zonele de descărcare a mărfii; realizarea de spații adecvate pentru colectarea deșeurilor menajere și a celor provenite din ambalaje; lucrări de întreținere a solului în zonele verzi.

În ceea ce privește factorul **SOL**, activitățile propuse pe parcelele din zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare. Procentul de spații verzi minim impus și respectat reflectă implementarea strategiei de extindere a zonelor verzi conform OUG 59 aprobată cu modificări prin Legea 49/2008.

După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

necesare evitării risipei de **APĂ**, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001, prin măsuri constructive și tehnice.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 352/2005.

Pe teritoriul P.U.Z., în partea nordică, conform Masterplanului de dezvoltare a Portului Constanța, nivelul actual de zgomot industrial este de cca. 55 – 60 dB(A) ziua și 45 – 50 dB(A) noaptea din cauza apropierii de Portul Constanța. În apropierea căilor ferate, zgomotul feroviar va fi ocazional și se va încadra între 45 – 70 dB(A).

Procesul tehnologic care se va desfășura în perioada executării construcțiilor se va concepe în sensul încadrării în prevederile legale. Lucrările se vor concepe în vederea realizării unui nivel minim de zgomot și vibrații transmis prin elementele construcțiilor, prin utilizarea de materiale cu indici de izolare la zgomot.

În exploatare, echipamentele tehnice exterioare și manevrele vehiculelor de marfă pot constitui o sursă de zgomot. Din acest motiv, echipamentele exterioare generatoare de zgomot trebuie să îndeplinească cerințele legale privind nivelul de zgomot.

Datorită vecinătății cu satul Lazu, respectarea prevederilor legale privind gestionarea zgomotului ambiental se face conform Ord. 536/1997, care stipulează: “Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face în așa fel încât în teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat la 3 metri de peretele exterior la locuinței la 1,5 m înălțime de sol, să nu depășească 50 dB(a) și curba de zgomot 45. În timpul nopții (orele 22,00 - 6,00), nivelul acustic echivalent continuu trebuie să fie redus cu 10 dB(A) față de valorile din timpul zilei”.

Nivelul de **ZGOMOT și VIBRAȚII** creat în exploatare de fiecare obiectiv se va preciza la proiectarea acestora, astfel încât să se încadreze în limitele admise.

Lucrările și activitățile propuse nu produc și nu folosesc **RADIAȚII**, deci nu sunt necesare măsuri împotriva acestora.

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de **SUBSTANȚE TOXICE SAU PERICULOASE**, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor fi proiectate în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare și conform avizelor R.A.J.A. care se vor emite pentru fiecare obiectiv.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Apele pluviale din incinte se vor dirija către bazine/grădini de bioretenție sa se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare și vor fi trecute prin decantoare, separatoare de hidrocarburi și pompate în bazine de retenție. Acestea vor fi utilizate la irigarea spațiilor verzi și ca rezervă de incendiu. Apele pluviale de pe străzi și trotuare, considerate curate, se vor colecta și deversa în rigola DN 39, dimensionată corespunzător și care va conduce apele spre canalul Dunăre-Marea Neagră.

Apele uzate menajere se vor epura prin stații de epurare locale până la extinderea rețelei de canalizare a comunei în zona. Apele curate obținute se vor folosi de asemenea ca rezervă de apa de incendiu și la irigarea spațiilor verzi.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Se estimează următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri din construcții;
- nămoluri din separatoarele de hidrocarburi;
- nămoluri din stațiile de epurare;
- deșeuri menajere;
- deșeuri din ambalaje.

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice de către societățile anteprenoare conform HG856/2002 și se vor preda către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție ale construcțiilor.

Nămolurile rezultate vor fi eliminate prin agenți autorizați.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere inscripționate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu aceasta destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Deșeurile de ambalaje vor proveni în cantitate ridicată din activitatea spațiilor comerciale. Acestea vor fi sortate pe tipuri de ambalaje, stocate temporar în containere care nu permit împrăștierea lor și vor fi valorificate prin agenți economici autorizați.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Pe teritoriul studiat nu există terenuri degradate. Zonele verzi prezente constau în fâșia adiacentă căii ferate și cea ce acoperă căderea de teren. Panta acestei căderi de teren se poate remodela și consolida, după necesitățile funcționale de amenajare a solului. Zona de siguranță a căii ferate se va amenaja și dimensiona corespunzător. Plantări de zone verzi se vor face pe proprietățile private, cu rol de protecție sau decorativ.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

3.7.5.1. Spațiile verzi din domeniul public

Rețeaua de spații verzi este alcătuită din plantația de aliniament a străzilor proiectate și în zona de protecție a căii ferate.

Aliniamentele se vor planta cu plante floricole sezoniere și gazon.

Zona de siguranță adiacentă căii ferate se va planta preponderent cu vegetație înaltă, respectând prevederile O.U.G. 107 din 20.06.2022.

Pentru spațiile plantate se vor utiliza specii de arbori și arbuști decorativi rezistente la condițiile climatice. Pentru peluze se vor folosi gazon și plante floricole anuale, bienale sau perene, decorative. Se pot utiliza plantații de aliniament, grupuri de arbori și arbuști, garduri vii, peluze etc.

3.7.5.2. Spațiile verzi de pe proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, exteriorul clădirii sau în curți interioare pe minim 5% din suprafața terenului destinat acestora.

Plantațiile vor fi atât joase, cât și medii sau înalte. Se vor utiliza specii perene și anuale, potrivite climei locului.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente, cu rol de protecție pe minim 20% din suprafața terenului.

Unde este cazul, se vor folosi plantații de protecție împotriva zgomotului sau cu rol de mascare a unor construcții anexe sau echipamente exterioare – garduri vii, ziduri vii, plante cățărătoare pe structuri metalice etc. Deasemenea, pentru protejarea solului în lipsa rețelelor de canalizare pluvială, se pot amenaja bazine/grădini de bioretenție în vecinătatea drumurilor și platformelor din incinte.

Tabel sintetic al suprafețelor de spații verzi

Nr. crt.	Zona de reglementare	Suprafața (ha)	Suprafața de spațiu verde	Procent de spațiu verde
1	A1 - Zona unităților predominant industriale	37,79	1,89	5%
2	Circulații (carosabile, pietonale, plantații de aliniament)	1,16	0,06	5%
	Total	38,95	1,95	5%

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Pe teritoriul studiat se identifică următoarele zone de protecție și siguranță:

- zona de siguranță a căii ferate – se întinde pe lungimea acesteia, până la o distanță de 20 metri din axa liniilor. În aceasta zonă, care ocupă 31724 mp, sunt interzise construcții definitive;
- zona de protecție a căii ferate – se întinde până la 100 metri de la axa liniilor ferate și ocupă o suprafață de 85383 mp. Construcțiile în aceasta zonă sunt permise cu aviz de amplasare de la S.C.R.E.I.R. CF Constanța.
- 100 m față de obiectivul arheologic Sit 1 - „Tirpitz” - Necropolă tumulară și plană, urme de locuire romană, descris la pct. 2.7.4.;
- 50 m față de obiectivele arheologice Sit 2 – Locuire romano-bizantină și tumuli aplatizați și Sit 3 – Locuire romană, descrise la pct. 2.7.4..

3.7.7. Refacere peisagera și reabilitare urbană

Peisajul existent nu are o valoare deosebită, astfel încât nu sunt necesare măsuri de refacere și reabilitare. În urma închiderii șantierelor de executare a lucrărilor de construcții, circulațiile carosabile și pietonale, precum și spațiile verzi din afara incintelor, se vor reda utilizării publice.

3.7.8. Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Pe traseele drumurilor de exploatare existente se vor dezvolta străzi cu intersecții amenajate.

De-a lungul acestor străzi se vor extinde și rețelele edilitare de alimentare cu utilități pentru obiectivele propuse. Branșamentele la rețelele existente se vor realiza pe baza întocmirii de proiecte specializate și avizate de deținătorii de rețele, în funcție de tipul și mărimea obiectivelor construite.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Sunt propuse următoarele obiective de utilitate publică:

- spații comerciale;
- birouri;

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

- servicii;
- străzi;
- rețele de utilități.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei.

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice este de 38,95 ha, adică 100% din suprafața totală a terenului. Această suprafață are cu preponderență destinația de teren agricol.

În ceea ce privește terenurile care își vor schimba destinația, acestea sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, și anume S.C. BLACK SEA VISION S.R.L., conform contractelor de vânzare-cumpărare autentificate cu nr. 3 din 17.05.2019 și 273 din 09.03.2022.

Nr crt.	Parcela	nr. cad.	Suprafața (mp)
1	A464/2+A464/3+A464/4+A464/5 (alipite)	101913	355.000
2	zona Sanatoriu Dermato-Venerice, lot C12	111822	34.532
	Total		389.532

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	38,95	100
2.	Domeniu public al unității administrativ-teritoriale	0	0
	TOTAL	38,95	100

Regimul de proprietate propus este următorul:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	37,79	97,02
2.	Domeniu public al unității administrativ-teritoriale	1,16	2,98
	TOTAL	38,95	100

3.8.3. Circulația terenurilor

Din proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, o suprafață de 1,16 ha va trece în domeniul public al primăriei, prin act autentic de cedare a terenului. Această suprafață de teren aparține în prezent s.c. BLACK SEA VISION s.r.l.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Tabelul circulației terenurilor se prezintă astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (ha)	Trece în domeniul public al primăriei (ha)	Trece în domeniul privat al primăriei (ha)	Total existent
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (ha)	37,79	1,16	-	38,95
2.	Domeniul public al primăriei (ha)	-	-	-	-
3.	Domeniul privat al primăriei	-	-	-	-
	Total propus	37,79	1,16	-	38,95

4. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor;
- modul de organizare urbanistică, categorii de intervenție, reglementări.

Principalele categorii de intervenție sunt cele legate de schimbarea destinației terenurilor și amplasarea de noi obiective pe parcelele aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare în intravilanul comunei Agigea, trebuie asigurate atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională stabilită a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de Primăria Agigea, pe baza proiectelor tehnice și de execuție pentru construcții și rețele de comunicație și edilitare, supuse avizării conform procedurilor legale.

elaborat:

arh. Ignis Duvagi