

## MEMORIU GENERAL

---

### Capitolul I - INTRODUCERE

#### I.01 - Date generale

- Beneficiar/investitor:	POPESCU FLORIN-LUCIAN
- Denumire proiect:	ÎNTOCMIRE P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Amplasament:	parcela A488/2/2 lot 1, sat Lazu, com. Agigea, jud. Constanța
- Proiectant de specialitate:	S.C. MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO S.R.L.
- Număr proiect:	1/2022
- Faza de proiectare:	A.O.

#### I.02 - Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program, documentația de față a fost întocmit la cererea beneficiarului Popescu Florin-Lucian în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Planul urbanistic zonal are la bază Avizul De Oportunitate nr. 18/15122021, anexă la Certificatul de urbanism nr. 826/15.12.2021, emise de Primaria comunei Agigea. Zona studiată prin PUZ are suprafața de 2 004mp(0,20ha) 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 POPESCU FLORIN-LUCIAN. Amplasamentul are o suprafață totală de 360mp, 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

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 canalizare.

## 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.

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 DE 490/3 care face parte din domeniul public al comunei Agigea.

### Regimul economic

Funcțunea dominantă a zonei va fi de locuințe individuale, inclusiv construcții de cazare turistică tip vilă, pensiune, minihotel și funcții complementare - dotări și servicii specifice zonei de locuit, fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, 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.

Categoria de folosință a terenului este arabil intravilan.

In urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de beneficiarul PUZului, Popescu Florin-Lucian, se trag următoarele concluzii:

- Se va rezerva 30% din teren pentru spații verzi
- POT maxim = 35% pentru locuințe, 70% pentru alte funcții
- 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.

- pentru locuințe: POT maxim = 35%
- pentru locuințe: CUT maxim = 1,05
- pentru clădiri cu alte funcțiuni decât cea de locuit : POT maxim = 70%
- pentru clădiri cu alte funcțiuni 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 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 celalătă limită la o distanță de minim 60cm conform cod civil. (datorită prezenței liniilor de înaltă tensiune pe terenuri).

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale la o distanță de minim 60m conform cod civil.

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 corpuri 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 funcțiunea (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 deroioărări 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 sârmă 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.

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 - assimilabile 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 prezentarea 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.

Întocmit,  
arh. Alina Mihaela Tutan



Verificat,  
arh. Nicușor-Paul Petrescu

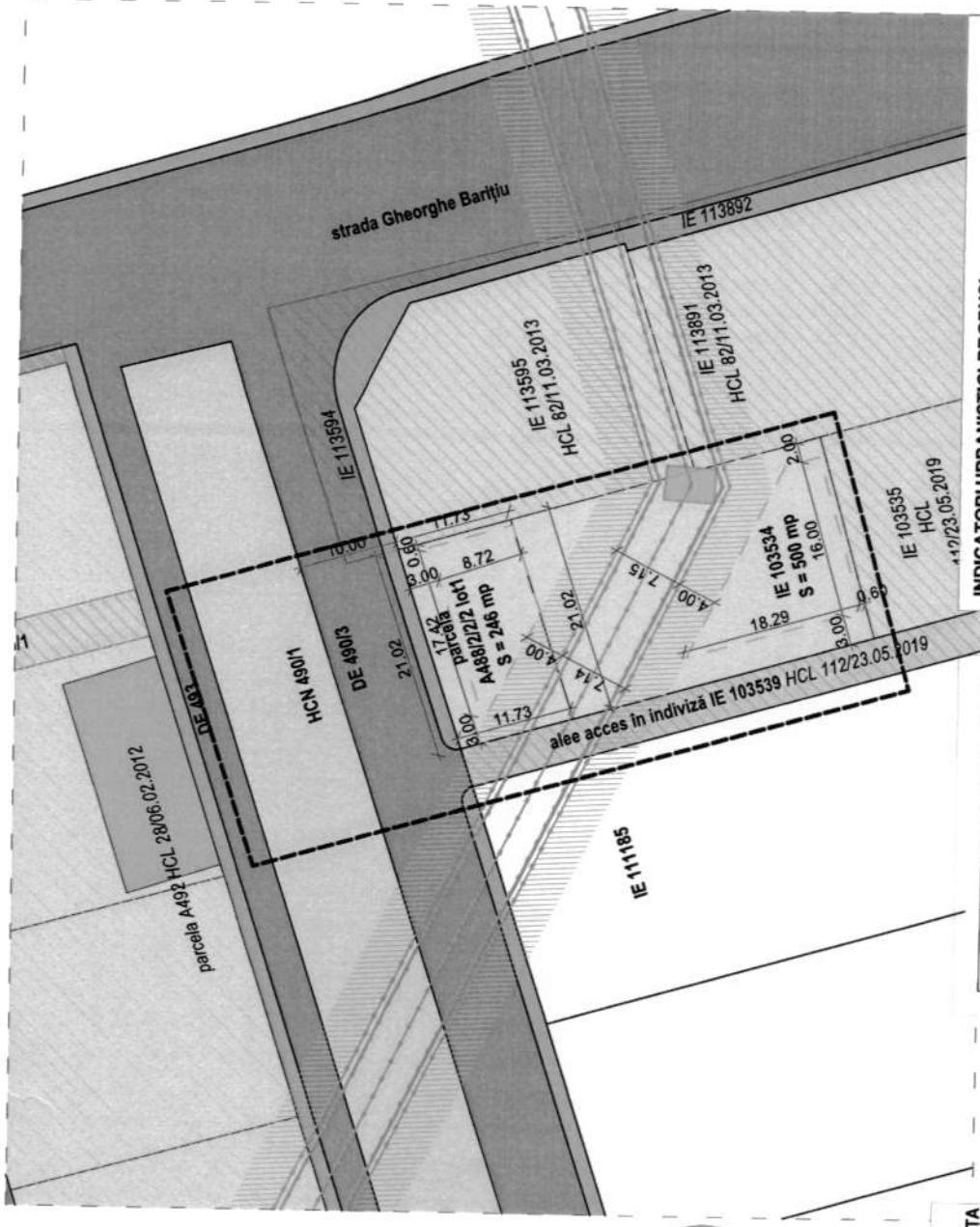


PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

**ZONA DELIMITATĂ DE:** DE 490/3 la Nord, parcela IE103533 la Sud, parcelele IE113594 IE113595 și IE113891 la Est și ale de acces în individivă (IE103539) la Vest, sat Lazu, comună Agigea, judecătărea.

LEGENDĂ

- |  |                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Limita zona de studiu PUZ S= 2 004 mp                                                                 |
|  | Delimitări parcele                                                                                    |
|  | LEA 110kW - rețea energie electrică existentă                                                         |
|  | Stip LEA 110kW                                                                                        |
|  | Zonă propusă de protecție rețea (4m stg-dr firelor)                                                   |
|  | Parcela ce a generat PUZ A488/2/22 lot 1                                                              |
|  | proprietate Popescu Florin-Lucian S= 360 mp                                                           |
|  | Zone reglementate prin HCL                                                                            |
|  | Teren intravilan agricol,<br>proprietate privată                                                      |
|  | Teren intravilan<br>reglementat ca zonă locuire<br>și funcțiuni complementare,<br>proprietate privată |
|  | Alee de acces existentă în individuă<br>- domeniul privat                                             |
|  | Căi carosabile propuse                                                                                |
|  | Căi pietonale propuse                                                                                 |



BILANȚ TERRITORIAL PROPUȘ					
Nr.crt.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFAȚA	SUPRAFAȚA	SUPRAFAȚA	SUPRAFAȚA
		(mp)	(ha)	(mp)	(ha)
1	Teren proprietate beneficiari reglementat:				
	- din care proprietate inițială PLIZ	746	0,07		
	- din care 30% spații verzi	246	0,02		
2	Teren ocupat de străzi propuse din care:				
	-carosabil	462	0,05		
	-pielorul	418	0,04		
3	Teren proprietate privată				
	Total teren studiat	796	0,08		
	Total	2004	0,20		
Nr. crt.	PARCELA	NR. CAD.	PROPRIETAR	SUPRAFAȚA	SUPRAFAȚA
	A488/2/22 lot1	103533	POPESCU FLORIN-LUCIAN	(mp)	IN DOMENIUL P.
	A488/2/22 lot2	103534 CULINARU MIRON GHEORGHE	246mp	114mp	
	<b>Total teren ce va fi reglementat</b>				
				<b>76mp</b>	<b>114mp</b>

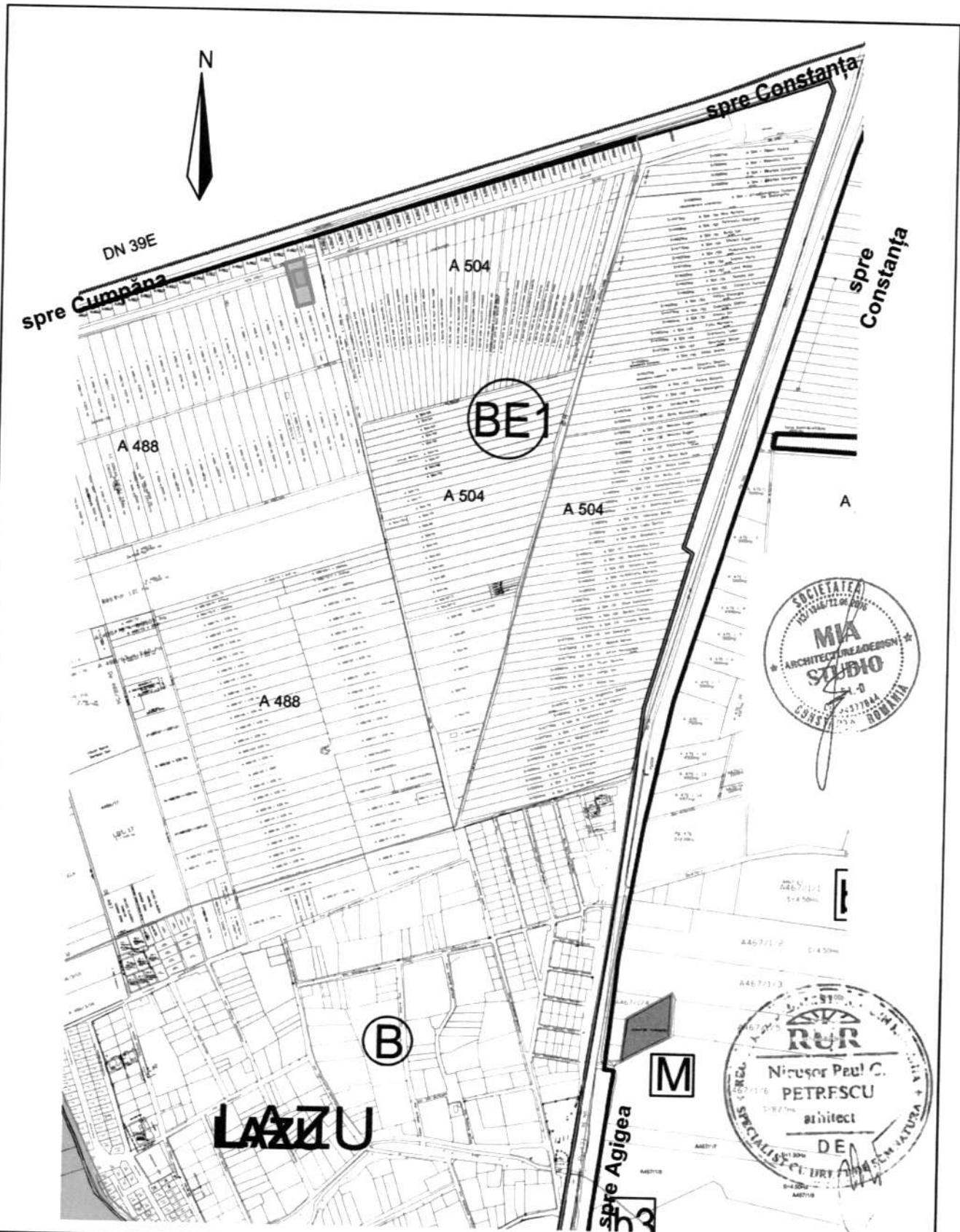
Nr. Pkt.	X [m]	Y [m]
1	298462.010	788579.170
2	298478.510	788574.440
3	298465.150	788594.390
4	298468.650	788599.110

**INDICATORIURBANISTICI PROPUȘI:**

- PENTRU LOCUINȚE  
POT maxim = 35%; CUT maxim = 1,05
- PENTRU CLĂDIRI CU ALTE FUNCȚII DE  
POT maxim = 70%; CUT maxim = 1,4  
DECIM DE MILIIONE

PROIECTANT:	MIA ARCHITECTURE & DESIGN STUDIO		PROJECT NR.: 1/2022
	J13/1346/2015   Al. PortaI Noul nr. 8A, în UMF, Constanța CIF: 34677844		FAZĂ: A.O.
BENEFICIAR:	POPESCU FLORIN-LUCIAN DENUMIRE PROIECT: <b>INTOCMIRE PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ LOCURE ȘI FUNCȚUNI COMPLEMENTARE</b>		PLANSĂ NR.: <b>A03</b>
	parcela A4B/2/202/1, str Lazăr, com Agigea, jud. Călărași		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	TITLUL PLANSEI:
Sef proiect	ari. Nicusor-Paul PETRESCU	1:500	<b>REGLEMENTĂRI</b>
Proiectat	ari. Alina Mihaela TUTUN	DATA	
Desenat	ari. Alina Mihaela TUTUN	APR 2022	





PROIECTANT:



MIA ARCHITECTURE&DESIGN STUDIO

J13/1346/2015 | Al. Portului Nou, nr. 8A, bl. UM7, Constanța  
CIF 34677844 | tel.: 0737 37 62 30

BENEFICIAR: POPESCU FLORIN-LUCIAN

DENUMIRE PROIECT:

PUZ - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
ZONĂ LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

parcela A488/2/2/2 lot1, sat Lazu, com. Agigea, jud. C-ja

PROIECT  
NR.:  
1/2022

FAZA:  
A.O.

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLUL PLANSEI:	PLANSA NR.:
Şef proiect	arh. Nicusor-Paul PETRESCU		-		
Proiectat	arh. Alina Mihaela TUTUN			PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	
Desenat	arh. Alina Mihaela TUTUN		DATA APR 2022		A01

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

**ZONA DELIMITATĂ DE:** DE 490/3 la Nord, parcele IE 103535 la Sud, parcelele IE 113594 IE 113595 și IE 113891 la Est și aleie de acces în individiză (IE 103539) la Vest, sat Lazu, comună Agigea, jud. Călărași.

## **LEGENDĂ**

- Limita zona de studiu PUZ S= 2 004 mp**

**Delimitări parcele**

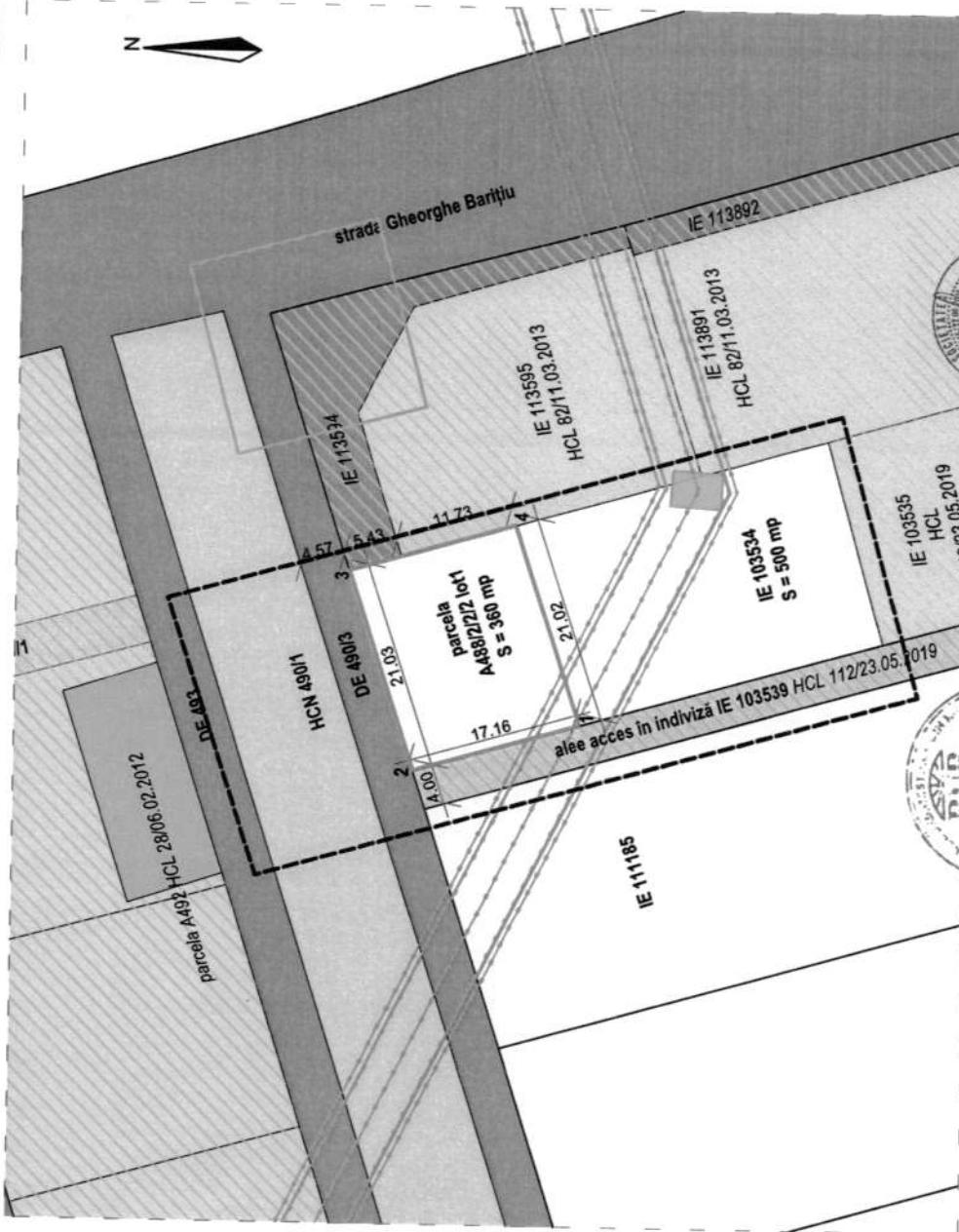
**LEA 110KW - rețea energie electrică existentă**

**Stâlp LEA 110KW**

**Parcela ce a generat PUZ A488/2/2/2 lot 1 proprietate Popescu Florin-Lucian S = 360 mp**

**Zone reglementate prin HCl**

  - Teren intravilan agricol, proprietate privată
  - Teren intravilan reglementat ca zonă locuire și funcționi complementare, proprietate privată
  - Drumuri de exploatare existente - domeniul public
  - Alee de acces existentă în individuă - domeniul privat



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	298462.010	788579.170
2	298478.510	788574.440
3	298468.550	788594.390
4	298468.650	788599.110

BILANȚ TERRITORIAL EXISTENT

SUPRAFAȚA A [mp]	
1	Teren proprietate beneficiari:
1	- din care proprietate initiator PUZ
2	Teren ocupat de drum existent
3	Teren proprietate privată
	Total teren studiat
	2004

Nr. crt.	PARCELA	NR. CAD.	PROPRIETAR	SUPRAFATA (mp)	ALEE ACCES IN INDIVIZUENE DE FOLOSINTA	CATEGORIA
1.	A48B/2/22/2 lot1	103533	POPEȘCU FLORIN-LUCIAN	360mp	-	A
2.	A48B/2/22/2 lot2	103534	CIUJINARU MIRON GHEORGHE	500mp	-	A
Total teren ce va fi reglementat				860mp		

PROIECTANT:		<b>MIA ARCHITECTURE &amp; DESIGN STUDIO</b> J131346/2015   Al. Portului Nou nr. 8A, Bl. UMF7, Constanta architectura & design   CIF 3467744		BENEFICIAR: POPESCU FLORIN-LUCIAN DENUMIRE PROIECT: <b>INTOCMIRE P.U.Z. - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCURE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>	PROIECT NR.: 1/2022
SPECIFICATIE		NUME	SEMMNATURA	SCARA 1:500	TITLUL PLANSEI:
Sel proiect	ath. Nicusor-Paul PETRESCU				SITUATIA EXISTENTA
Proiectat	ath. Alina Mihaela TUTUN				
Dosarat	ath. Alina Mihaela TUTUN				
				DATA APR 2022	PLANSA NR.: <b>A02</b>