

MEMORIU GENERAL

AVIZ DE OPORTUNITATE



1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: INTOCMIRE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Certificat de urbanism: nr.442 din 01.09.2025
- Beneficiar: AVADANESEI PAUL
- Proiectant general: ACTIVE TRUST SERVICES S.R.L.

1.2. Delimitarea zonei studiate in PUZ

- la nord – Drum de exploatare De 162
- la sud – De 419/2 cu acces din strada Dinu Cocea
- la est – IE: 101175
- la vest – proprietati private

Suprafata zonei studiate este de 13 150 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ este de 500 mp, proprietate Avadanesei Paul.

1.3. Descrierea parcelelei care a generat PUZ

Parcela care a generat PUZ, A 419 / 11 / 3 / 2 /8, lot 15, proprietate Avadanesei Paul, integrata in zona propusa pentru studiu, este situata in intravilanul comunei Agigea, in partea de nord.

Destinatia actuala a lotului proprietate, este teren agricol intravilan.

Conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, destinatiile admise in zona sunt pentru locuinte, dotari si servicii specifice zonei de locuit.

1.4. Elemente de tema solicitate de catre initiatorul PUZ

In tema de proiectare beneficiarul a solicitat intocmirea documentatiei pentru reglementarea zonei si lotizare, in vederea construirii de locuinte.

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

a – Regimul juridic

Zona studiate in documentatie cuprinde terenuri proprietate privata, o parte din drumurile existente De 162 si De 419/2 si alea lotizata IE:104706.

b – Regimul economic

Funciunea dominanta a zonei va fi de locuinte individuale amplasate in loturi,

inclusiv constructii de cazare turistica tip vila, pensiune, minihotel.

Funcțiuni complementare admise - dotari si servicii specifice zonei de locuit, fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze)

c – Regimul tehnic – caracteristicile arhitectural-urbanistice si tehnico

- edilitare ale zonei studiate si ale parcelei care a generat PUZ

Zona studiata este integrata intr-o zona rezidentiala in dezvoltare din intravilanul comunei Agigea.

Categoria de folosinta a terenului este arabil intravilan.

Accesele carosabile sunt asigurate pe drumurile existente care sunt din pamant.

In prezent zona studiata nu este echipata cu retele de utilitati.

Disfunctionalitatile rezultate din analiza situatiei existente sunt :

- Inexistenta retelelor de utilitati.
- Drumuri de acces subdimensionate, in medie de 4,00 m latime neamenajate (din pamant).

3. REGLEMENTARILE URBANISTICE PENTRU ZONA STUDIATA

Potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu planul urbanistic general si cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale
- organizarea arhitectural-urbanistica
- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor



3.1. Funcțiunile construcțiilor noi

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

Funcțiuni complementare admise : dotari si servicii specifice zonei de locuit, fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranța si sănătatea locuitorilor.

3.2. Regimul de construire

Regimul de construire propus este cu clădiri izolate sau cuplate în regim de înălțime minim parter – maxim parter + 2 etaje cu H maxim 11 m.

3.3. Perimetrul edificabil pe parcelele care au generat PUZ

Perimetrul edificabil propus conform Regulamentului de urbanism aprobat prin

HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea este de minim 3,00 m retragere fata de aliniament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele cu proprietatile vecine laterale se va face conform prevederilor Codului civil (minim 2.00 m la pereti cu ferestre sau 0.60 m la pereti opaci si picatura de apa de pe acoperis) si avand cel putin pe una din partile laterale o distanta libera de minim 3 m fata de limita lotului. Limita perimetrului edificabil fata de limitele posterioare ale loturilor va fi de minim 3 m.

Distanta dintre constructiile propuse fata de cladiri existente vecine va fi de minim 4.00 m daca acestea nu sunt realizate cu calcan pe limita de proprietate. In cazul in care exista calcan pe limita de proprietate se va adopta regimul de construire cuplat.

Pentru noile cladiri se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare.



3.4. Indicatorii urbanistici

- ZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOTURI SI DOTARI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT: POT maxim = 35%; CUT maxim = 1.05
- ZONA DOTARI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT: POT maxim = 35%; CUT maxim = 2

3.5. Regimul de inaltime

- ZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOTURI SI DOTARI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT: minim P, maxim P+2E, H maxim = 11 m
- ZONA DOTARI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT: minim P, maxim P+2E, H max.=11

3.6. Principii de realizare a constructiilor propuse

Constructiile vor avea caracter permanent, vor fi edificate cu materiale durabile, beton, caramida, BCA, lemn, cu acoperisuri tip terasa sau sarpanta cu panta maxim 45%.

Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise decorative pentru fatade in culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii din otel vopsit. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele constructiei.

Invelitorile acoperisurilor vor fi cu tigla, olana, tigla metalica, culoare maro sau antracit. Se interzic materialele care contravin specificului zonei – sita, sindrila. Se interzic "turnulețele"/denivelari si suprapuneri de streșini in cadrul acoperisului aceleiasi corp de cladire.

Cladirile se vor pastra in stare buna, oridecate ori apar deteriorari ale fatadelor, acestea vor fi remediate in cel mai scurt timp. Invelitorile acoperisurilor vor fi cu tigla, olana, tigla metalica, culoare maro sau antracit. Se interzic materialele care contravin specificului zonei – sita, sindrila. Se interzic "turnulețele"/denivelari si suprapuneri de streșini in cadrul acoperisului aceleiasi corp de cladire.

Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

Imprejmuirile vor avea inaltimea maxima de 1.80 m. Pe limita cu strada imprejmuirea se va realiza cu parapet din zidarie de maxim 70 cm inaltime si panouri care sa nu fie opace si va cuprinde acces auto si acces pietonal. Pe limitele cu

proprietatile vecine se poate executa imprejmuire opaca – zidarie sau plasa dublata cu gard viu / panouri policarbonat.

3.7. Zone de protectie

Zona studiata este situata in afara zonelor de protectie sau siguranta fata de retele edilitare, cai de comunicatie si Canalul Dunare-Marea Neagra.

3.8. Modalitati de organizare a circulatiei auto si pietonale, parcare si gararea autovehiculelor

Strazile propuse au fost considerate din punct de vedere al importantei in functie de suprafata deservita, conexiunile care le asigura si traficul viitor calculat pentru zona ocupata integral.

- De 162 se va reglementa cu latimea de 10 m, cu retragere in partea zonei studiate (carosabil 8.50 m si 1 trotuar de 1.50 m pe partea loturilor)
- Aleea lotizata se va reglementa cu latimea de 10 m, cu retragere de o parte si de alta (carosabil 7.00 m si 2 trotuar de 1.50 m)
- De 419/2 se va reglementa cu latimea de 12 m, cu retragerile de o o parte si de alta propuse in planşa "Reglementari" (carosabil 9.00 m si 2 trotuare de 1.50 m)

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

Amplasarea constructiilor pe lot trebuie sa permita accesul pietonal si auto in interiorul lotului.

Necesitatile de parcare se vor rezolva in incinta proprie, pe suprafata deschisa sau garaj – garajul va fi inglobat in cladirea locuintei sau alipit locuintei, respectand conditiile de retragere fata de aliniament.

La intersectii imprejmuirile se vor realiza cu o tesitura care poate fi in linie dreapta sau curba care va lega punctele situate la 2,00 m fata de intersectia limitelor de proprietate, pentru a asigura vizibilitatea in circulatie.

3.9. Asigurarea utilitatilor

In prezent zona studiata nu este echipata cu retele de utilitati.

Solutia tehnica pentru dezvoltarea retelelor de interes public va fi stabilita de catre operatorii de distributie inconformitate cu prevederile normelor tehnice in vigoare, pe baza datelor precizate de catre autoritatea locala in documentatia anexata solicitarii, dupa aprobarea documentatiilor de urbanism. In acest scop se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate.

INTOCMIT
e. arh. Daniela Ilie

