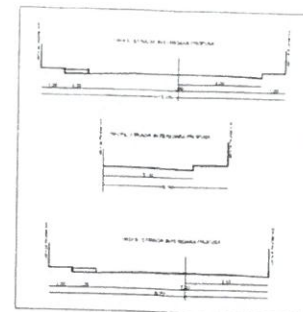


ANEXA 1 HOC 62/28.04.2025

SUPRAFATA TEREN - KIZILCELIK EDA
SGLAM GHIULNUR (IE 116431) - 16.967mp
SUPRAFATA TEREN - DESIGNED BY ZEN S.R.L.
(IE 116540) - 42.499mp

Sistem de proiectie Stereo 70
Lista coordonate

NR	X	Y
1	791212.0	293997.4
2	791193.6	293998.2
3	791126.9	293999.0
4	791093.6	293999.4
5	791097.1	293499.5
6	791130.4	293499.0
7	791197.1	293498.1
8	791215.4	293498.0



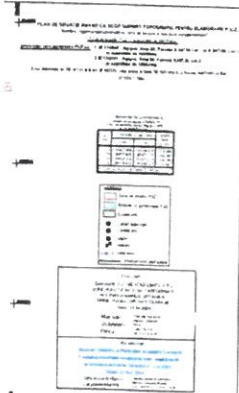
LEGENDA

- LIMITA DE ZONA STUDIATA STUDIAT P.U.Z
- LIMITA DE AMPLASAMENT STUDIAT P.U.Z
- STRADA PROPUSE (STR. SIRENEI) DE 347/15)
- LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- REȚEA STRADALA
- DOTARI
- ECHIPARE EDILITARA
- SPATII VERZII ALEI PIETONALE
- TEREN PROPUSE PENTRU CEDARE TRAMEI STRADALE PROPUSE

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL

UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ARABE (INTRA/LEAZ)	59.166	100	-	-
LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	36.979.9	65.88
LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	3.830.3	6.13
REȚEA STRADALA	-	-	11.780.9	19.91
DOTARI	-	-	2.590.68	4.36
ECHIPARE EDILITARA	-	-	293.62	0.49
SPATII VERZII ALEI PIETONALE	-	-	882.17	1.50
TEREN PROPUSE PENTRU CEDARE TRAMEI STRADALE PROPUSE	-	-	959.02	1.65
TOTAL	59.166	100	59.166	100

REGIM DE INALTIME MAXIM	-	P+2
POT max propus Locuinte	0%	35%
CUT max propus Locuinte	0.00	1.40
POT max propus Lot (1.32.59.81.82.103)	0%	70%
CUT max propus Lot (1.32.59.81.82.103)	0.00	2.00



S.C. COSMIN S.R.L. AGIEA

Lucrarea este elaborata in conformanta cu Regulamentul de Urbanism si Planificarea Teritoriului (R.U.P.T.) si Regulamentul de Urbanism si Planificarea Teritoriului (R.U.P.T.)

VERIFICAT: Arh. Gheorghe Chidu
PROIECTAT: Arh. Gheorghe Chidu
DESECAT: Arh. Gheorghe Chidu

Titlu planse:
REGLEMENTARI URBANISTICE

PRELUCRARE: 10/2023
FAZA: P.U.Z
PLAN: P.U.Z

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

PROIECT NR. 51/2023

privind elaborarea unui plan urbanistic zonal

Denumirea lucrării:

„P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38 lot 1
+A347/39 lot 1, intravilan

Beneficiar: KIZILCELIK EDA, SAGLAM GHIULNUR , DESIGNED BY ZEN SRL

PROIECTANT: **S.C. COSMIN S.R.L.**
DATA INTOCMIRII : DECEMBRIE 2023

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1. Capitolul 1: Dispozitii generale

- 1.1. *Date de identificare a documentatiei*
- 1.2. *Delimitarea zonei studiate si a zonei generatoare*
- 1.3. *Rolul R.L.U*
- 1.4. *Baza legala a elaborarii*
- 1.5. *Domeniul de aplicare*

2. Capitolul 2: Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1. *Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*
- 2.2. *Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*
- 2.3. *Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. si C.U.T*
- 2.4. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*
- 2.5. *Reguli cu privire la echiparea edilitara*
- 2.6. *Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru c-tii*
- 2.7. *Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri*

3. Capitolul 3: Zonificarea functionala, prescriptii speciale pe zone

✓ **Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim P+2E, cu inaltimea maxima de 11,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte individuale si functiuni conexe/complementare.**

4. Capitolul 4: Prevederi la nivelul zonei reglementate prin PUZ

Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1: Utilizari admise

Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari

Articolul 3: Utilizari interzise

Articolul 4: Măsurile Propuse pentru Prevenirea, Reducerea si Compensarea Efectelor Adverse asupra Mediului

Sectiunea 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 5: Caracteristici ale parcelor

Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 7: Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Articolul 8: Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Articolul 9: Circulatii si accese

Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 13: Conditii de echipare edilitara

Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate

Articolul 15: Imprejmuiri

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 16: Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului

5.Capitolul 5: Glosar de termeni

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, loturile A347/38, lot 2, A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE:

1.1. Date de identificare a documentatiei

Denumirea lucrarii: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent " P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

Amplasament: Comuna Agigea, loturile A347/38, lot 2, A347/38 lot 1 +A347/39 lot 1, intravilan”

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. COSMIN S.R.L.**

Loc Agigea, str.Octavian Goga, nr. 48, jud. C-ta ;tel: 0745.177.931;

e-mail: lupu.cosmin89@yahoo.com;CIF: J13 / 8144/2009; CUI: RO 5234657

Beneficiar: KIZILCELIK EDA, SAGLAM GHIULNUR, DESIGNED BY ZEN SRL

1.2.Delimitarea zonelor studiate si a zonei generatoare:

Zona studiata vizata este aceea ca si suprafata generatoare in suprafata de 59.166mp .

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile teren incadrate in intravilanul Comuna Agigea, loturile A347/38, lot 2, A347/38 lot 1 +A347/39 lot1, intravilan in suprafata de 59.166mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la nord: acces auto si pietonal De 347/15 (4m)
- la est: terenuri proprietate privata, locuinte individuale,
- la sud: acces auto si pietonal De 347/14 Str Sirenei (4m)
- la vest: terenuri proprietate privata, locuinte individuale

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extras de carte funciara puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in Localitatii Agigea, zona generatoare este pozitionata in intravilanul Loc Agigea.

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

SUPRAFATA TEREN - KIZILCELIK EDA,
SGLAM GHIULNUR (IE: 116431) - 16.667mp
SUPRAFATA TEREN - DESIGNED BY ZEN S.R.L.
(IE: 116540) - 42.499mp

Sistem de proiectie Stereo 70

Lista coordonate

NR	X	Y
1	791212.0	293997.4
2	791193.6	293998.2
3	791126.9	293999.0
4	791093.6	293999.4
5	791097.1	293499.5
6	791130.4	293499.0
7	791197.1	293495.1
8	791215.4	293498.0

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se întocmeste la solicitarea beneficiarului și în conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 595 din 14.11.2023**, eliberat de către Primăria Loc Agigea în vederea realizării de investiții noi. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții – imobile maxim P+2E cu destinația de locuințe individuale și funcțiuni complementare .

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a Planului de Amenajare a Teritoriului Județean, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Planul Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziilor de dezvoltarea a investițiilor pe zona, etc.

1.3. Rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.Z. privind:

a) Regimul funcțional al zonei:

- Funcțiuni admise; locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale, piscine)
- Funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuințe individuale amplasate în loturi , inclusiv cazare turistică de tip vilă , pensiune , minihotel, piscine.

- Funcțiuni admise cu condiționari;

- Funcțiuni interzise;

b) Regimul juridic:

- Terenuri propuse pentru expropriere în baza utilității publice (dacă este cazul);
- Terenuri propuse pentru a trece din domeniul privat în domeniul public al localității;
- Facilități și restricții privind schimburile de terenuri;

c) Organizarea circulațiilor publice:

- Asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a circulației auto și pietonale;

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

- Asigurarea accesibilitatii loturilor;
 - Asigurarea numarului necesar de locuri de parcare;
- d) Unitatea arhitectural-urbanistica, valorificarea potentialului economic, accesibilitatea in caz de urgenta, igiena mediului:
- Restrictii privind amplasarea constructiilor fata de aliniament;
 - Restrictii privind amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
 - Restrictii privind amplasarea constructiilor una fata de alta pe aceeasi parcela si pe parcele diferite;
 - Restrictii privind regimul maxim de inaltime, al procentului maxim de ocupare al terenului (P.O.T. max.) si al coeficientului maxim de utilizare al terenului (C.U.T.max.);
 - Restrictii si recomandari privind materialele de constructie permise si aspectul exterior al constructiilor;
 - Restrictii si recomandari privind realizarea imprejmuirii loturilor;
- e) Desfasurarea in conditii de siguranta si confort a etapelor de implementare si exploatare a planului:
- Restrictii privind perioada de realizare a lucrarilor de executie (daca este cazul);
 - Restrictii privind protectia mediului in perioada de executie;
 - Restrictii privind protejarea populatiei si minimizarea impactului lucrarilor asupra confortului zonei si a activitatilor desfasurate in zona;
- Prescriptiile cuprinse in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreaga zona generatoare aferenta P.U.Z. De asemenea, R.L.U. constituie cadrul reglementar pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.
- Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Baza legala a elaborarii:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL** al Loc.Agigea , aprobat HGR nr. 525 / 1996;
- Regulamentul general de urbanism** aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Ordinul 172/2023 privind proiectarea parcarilor auto in localitati urbane;

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea 137/95 – privind protectia mediului modificata si completata de OUG 195/2005 prin Legea nr.265/2006 si de OUG 164/2008 prin Legea 226/2013;
- Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

1.5. Domeniul de aplicare:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) constituie legea locala si instrument de lucru pentru autoritatile locale si pentru specialistii in domeniul urbanismului si al constructiilor, pe teritoriul reglementat.

Prezentul R.L.U. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

Zona cu regim de construire discontinuu cu regimul de inaltime maxim P+2E, cu inaltimea maxima de 11,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte individuale si functiuni conexe, agrement loc de joaca copii si piscina

Pentru aceasta zona, autorizarea se va face in baza prezentului regulament. Toate prevederile care urmeaza, se aplica exclusiv zonelor, respectiv subzonelor functionale enumerate anterior, cu exceptia cazurilor expres mentionate.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea Certificatelor de Urbanism in zona reglementata. La emiterea Autorizatiilor de Construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile, care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale, de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit sau arheologic, natural ori peisagistic protejat.

CAPITOLUL 2.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

In vederea pastrarii integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare a factorilor de mediu.

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa** rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de

evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer** pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO₂, NO₂, SO₂ estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

- **posibile surse de poluare a solului si subsolului** pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reseaua de canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatiche prin scapari necontrolate.

- **protectia impotriva radiatiilor:** nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- **substante toxice si periculoase:** nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operatiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste conditii se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente in zona. In cazul absentei rețelilor de canalizare menajera la care sa se realizeze racordarea, toate imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre fosele vidanjabile.

Aer:

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;

- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferentă unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot în parte pentru imobile de locuit, spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora.

Prin utilizarea centralelor cu energie electrică / boilerelor cu energie electrică, se asigură un impact minim asupra contaminării aerului.

În cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe în aer, acestea vor respecta legislația în vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.

Gestiunea deșeurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spații vor fi dispuse în zona parcarilor auto supraterrane, în zonele de capăt ale parcarilor, unde să fie facilitată preluarea acestora de către serviciile specializate de transport și depozitare a deșeurilor.

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderales. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

Populația și sănătatea umană:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare aflându-se într-o zonă cu terenuri extravilane și zona intravilan industrial.

Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcarilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deșeurilor sau materiilor prime direct pe pământul neprotejat. Spațiile de depozitare vor fi prevăzute cel puțin cu platforme betonate.

Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanți generați vor fi captați de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabilă vor fi direcționați către fose vidanjabile periodice.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi inainte de dirijarea lor catre fosele vidanjabile.

Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridica in aer in timpul executiei, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va creste nesemnificativ în raport cu cea existentă in acest moment, iar traficul se va desfasura doar pe cai rutiere asfaltate. Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

Masuri propuse pentru a preveni, reduce si compensa posibilele efecte adverse asupra mediului in perioada de implementare si functionare a obiectivelor:

Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decat in magazii special destinate pentru recipienti adecvati. In cazul depozitarii de astfel de materiale, magazinele vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție
- Organizarea de șantier precum si amplasamentele pe care se depoziteaza carburanti, uleiuri sau alte substante chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.
- Amenajarea de spatii verzi si plantate in toate suprafetele ne-betonate si in conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterana si de suprafata:

- Intervenția rapidă cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianti.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute in amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice si a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

Aerul:

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să mi fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor

- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.
- Interzicerea cu desăvârșire a distrugerii vegetației din vecinătatea zonei reglementate.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Ca regula generală, loturile aflate în litigiu nu sunt edificabile până la soluționarea situației juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile și direct construibile dacă respecta cumulativ următoarele condiții:

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de rețele edilitare existente în zona și acces pentru evacuarea deșeurilor menajere, dar cel puțin apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică;
- suprafața minimă a loturilor / parcelor edificabile de 400.00mp.
- deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Coeficienții urbanistici calculați în prezenta documentație PUZ sunt aplicabili fiecărui lot în parte din cadrul suprafeței generatoare.

Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. În cazul prezentei documentații, atât zonele de circulație auto și pietonală, cât și spațiile de parcare auto și spațiile verzi rămân în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, ne-existând zone non aedificandi.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.:

2.3.1 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se realizează în regim retras, cu o distanță de min. 5.00m și 3,00m față de strazile propuse (Plan Reglementari).

Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Prin regim de aliniere se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ, **regimul de aliniere este retras față de aliniament.**

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale:

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:

- Art. 612: *Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;*
- Art. 614: *Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;*
- Art. 615: *Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanța se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanța, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*
- Art. 616: *Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

2.3.3 Coeficienti urbanistici maximi (P.O.T. si C.U.T.) si regimuri maxime de inaltime:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces

pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) si a parcarilor:

a) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila). Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private in interiorul zonelor functionale:

Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

✓ **Zona cu regim de construire discontinuu cu regimul de inaltime maxim P+2E, cu inaltimea maxima de 11,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte individuale sezoniere si/sau permanente si functiuni complementare.**

Amplasarea constructiilor in lot trebuie sa permita accesul pietonal si auto in interiorul lotului : necesitatile de parcare se vor rezolva in incinta proprie, pe suprafata

DECEMBRIE 2024	Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”Amplasament: Comuna Agiea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38 lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”
-------------------	---

deschisa sau garaj : garajul va fi inglobat in cladire locuintei sau alipit locuintei respectand conditiile de retragere fata de aliniament lateral si aliniamentul stradal impus prin certificatul de urbanism.

Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.

Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si / sau spatii tehnice, atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate.

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

- Pentru locuinte individuale: 1 loc de parcare la o locuinta individuala.
- Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
- Pentru birouri si alimentatie publica (restaurante) - 1 loc de parcare/50mp
- Pentru pensiuni, hoteluri , 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

-Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.

- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.

- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.

- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice.

- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific. **Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica, gaze a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**

- Incalzirea spatiilor de locuire, spatii comerciale - se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reseaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica.

- Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.

- Retelele edilitare de la care se vor bransa imobilele, vor fi executate in lungul cailor de circulatie publica proiectate sau in interiorul spatiilor verzi si vor ramane in proprietatea privata a proprietarilor loturilor.

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

- **Raja nr. 11031/2024 care mentioneaza**

Cele mai apropiate retele edilitare nu pot asigura necesarul de apa pentru viitoarele investitii. In zona de amplasament nu are in intretinere si exploatare retele de alimentare cu apa si canalizare . Se va avea in vedere dimensionarea corespunzatoare a unei conducte din complexul de Inmagazinare Eforie Nord.

- **Aviz Enel nr. 1879029/20.13.2023 care mentioneaza:**

In zona solicitata Retele Electrice Dobrogea S.A. , nu detine instalatii electroenergetice. In elaborarea PUZ , se vor prevedea echipamente (post transformare, in corelare cu legislatia in vigoare, cutie de distributie joasa tensiune, FDCP), Spatiu va fi dimensionat corespunzator nr de locuinte, inclusiv utilitatile comune aferente ansamblului rezidential.

- **Aviz DistrigazSud Retele nr.41.671-319.287.325 din 29.11.2023 care mentioneaza:**

Zona studiata PUZ detine retea de distributie. Lucrarile propuse nu afecteaza reseaua de distributie gaze naturale.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

In prezent, zona generatoare este un lot de forma dreptunghiulara, prin prezentul PUZ se propune lotizarea in 110 loturi .

In cazul in care in viitor se va dori dezmembrarea loturilor existente, se vor respecta prevederile prezentului R.L.U. privind suprafetele minime edificabile si deschiderile minime ale parcelor la strazile adiacente.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:

Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafață opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea. Pe laturile cu acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc). Imprejmuirile vor avea o inaltime minima $H_{min}=1.80m$. Terenurile pot fi lasate si neimprejmuite, dupa caz.

Spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului RLU. Se impune ca fiecare lot in parte sa respecte prevederile HCJC 152/02.05.2013 cu privire la suprafetele minime de spatii verzi, respectiv:

➤ **suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru imobile de locuit**, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Spatiile verzi proiectate pot fi dispuse si pe terasa imobilelor sau pe fatadele acestora sub forma de gradini verticale, suprafetele acestora fiind calculata in cadrul suprafetei totale de spatiu verde.

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

- – zona cu functiuni de locuire,locuire de vacanta,turism si functiuni conexe
- regim maxim de inaltime **P+2E**;
- suprafata construabila **maxima aferenta zonei GENERATOARE = 14,235.32mp**
- suprafata desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 61,832.86mp**;
- P.O.T. maxim propus = **35%**; locuinte
- C.U.T. maxim propus = **1.4**; locuinte
- P.O.T. maxim propus = **70%**; locuinte si functiuni complementare
- C.U.T. maxim propus = **2.0**; locuinte si functiuni complementare
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **11.00m**.

Sunt admise si subsoluri/demisoluri pentru garare,spatii tehnice si depozitare.

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**

- **zona cu functiuni de locuire/locuire de vacanta.**

BILANT TERITORIAL:
SITUATIE PROPUSA

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL

UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL (INTRAVILAN)	59,166	100	-	-
LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	38.979,9	65.88
LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	3.630,5	6.13
RETEA STRADALA	-	-	11.780,9	19.91
DOTARI	-	-	2.590,68	4.38
ECHIPARE EDILITARA	-	-	293,62	0.49
SPATII VERZII ALEI PIETONALE	-	-	882,17	1.50
TEREN PROPUS PENTRU CEDARE TRAMEI STRADALE PROPUSE	-	-	959.02	1.65
TOTAL	59,166	100	59,166	100
REGIM DE INALTIME MAXIM	-		P+2	
POT max propus Locuinta	0%		35%	
CUT max propus Locuinta	0,00		1,40	
POT max propus Lot (1,33,57,58,80,81,102)	0%		70%	
CUT max propus Lot (1,33,57,58,80,81,102)	0,00		2,00	

Zona functionala “Zona cu functiuni de locuire, si functiuni conexe ” reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ

Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1: Utilizari admise

- sunt admise urmatoarele functiuni, conform avizului de oportunitate: **locuinte individuale sezoniere si / sau permanente , locuinte individuale , functiuni complementare.**
- functiunea dominanta a zonei va fi de locuinte individuale aplatate in loturi , inclusiv cazare turistica de tip vila , pensiune , minihotel, piscine.
- se vor menține de preferință actualele utilizări ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor
- in cazul propunerii unor constructii noi se vor corela prevederile prezentului studiu cu legislatia in vigoare.
- se admit functiuni complementare admise : dotari si servicii specifice zonei de locuit. Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanenta si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.
- se admit functiuni complementare precum spatii comerciale, birouri de profesii libere(arhitectura, avocatura, medical,)
- se admit functiuni precum amenajare de piscina si locuri de joaca de copii si spatii verzi amenajate pe terenul rezervat pentru dotarii.

Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică decât cea prevăzută de legislația în vigoare;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - (1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei;
 - (2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărei surse potențiale de incomodare sau poluare;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Articolul 3: Utilizari interzise

- Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonei; activități productive poluante; creșterea animalelor.

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanenta si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor

Articolul 4: Măsurile Propuse pentru Prevenirea, Reducerea si Compensarea Efectelor Adverse asupra Mediului

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apă

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se face prin extinderea rețelilor de distribuție existente în zona. În punctele de racord la rețeaua existentă se vor realiza cămine. Alimentarea cu apă a instalațiilor sanitare interioare se va asigura prin stații de hidrofor amplasate în camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre, iar bransamentele de apă la clădirile propuse se vor realiza în canivouri de protecție, pentru a se urmări orice pierdere de apă și pentru a se putea interveni fără distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare locală prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbări de direcție și pantă se vor realiza cămine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuării apelor uzate în rețeaua de canalizare locală.

Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare locală trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform legislației în vigoare.

Lucrările de alimentare cu apă și cele privind rețeaua de canalizare se vor efectua de firme specializate, în baza unor proiecte aprobate de toate autoritățile competente astfel încât să nu existe posibilitatea ca apele uzate să fie deversate în zone nepermise.

Recomandări:

- contorizarea consumului de apă;
- respectarea distanțelor între conductele de alimentare cu apă și cele de evacuare a apelor uzate, care să asigure protecția sanitară a conductelor de alimentare cu apă;
- realizarea unor stații de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, în rețeaua de canalizare (dacă va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;
- se va avea în vedere montarea de separatoare de produs petrolier înainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare, în cazul obiectivelor turistice (hoteluri, restaurante, pensiuni) și de montare a separatoarelor de grăsimi în cazul unităților de alimentație publică;
- se vor da pante corespunzătoare de scurgere rețelilor de utilități din cadrul parcelelor magistralele superioare sau se vor amenaja stații de pompare, acolo unde este cazul;
- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

- se vor asigura zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductelor de aducțiune cu apă, respectiv conductelor de refulare ape uzate.

Prin aplicarea măsurilor menționate anterior nu se estimează modificări calitative ale apelor subterane sau de suprafață, ca urmare a schimbării folosinței terenului și amplasării de noi obiective în zona studiată. De asemenea, nu se pune problema afectării ecosistemelor acvatice sau a folosințelor de apă, având în vedere că apele uzate nu vor fi deversate în lacuri sau rauri.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

Se prevede ca încălzirea spațiilor și producerea apei calde în cadrul noilor obiective să se facă prin soluții individuale care vor fi alese la următoarele faze de proiectare. Nu este interzisă alegerea unor soluții colective în acest sens, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Recomandari:

- în ceea ce privește alegerea soluțiilor pentru producerea apei calde și a încălzirii spațiilor se recomandă să se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze, având în vedere că se fac demersuri pentru realizarea rețelei de distribuție în zona și ținând cont că gazele naturale reprezintă cel mai puțin poluant combustibil dintre combustibilii proveniți din surse neregenerabile ori să se utilizeze energia electrică sau energia produsă din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizării de surse pe baza de combustibili lichizi (motorină, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;

- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice în condensatie, cu randament ridicat, conform normelor în vigoare;

- în cazul dotării cu instalații de climatizare se vor achiziționa doar aparate ce utilizează agenți de răcire ecologici

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

Prin P.U.Z. se prevede ca echivalentul unei suprafețe de teren din cadrul fiecărei parcele să fie amenajată ca spațiu verde.

Recomandari:

- luarea de măsuri prin care stratul de sol vegetal să fie îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise, depozitarea acestuia într-un spațiu special amenajat în incinta terenului proprietate și utilizarea ulterioară a acestuia la amenajările de spații verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atentă, periodică a rețelelor de utilități din zona, în special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluări accidentale cu consecințe asupra stării calității solului și subsolului zonei;

- nu se va permite, încă de la nivel de documentație de P.U.Z., ca eventuale spații de stocare temporară a deșeurilor să fie amenajate în exteriorul clădirilor și în nici un caz direct pe sol. Astfel de spații trebuie

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agiea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubritate;

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra florei, faunei, biodiversității zonei

Se recomandă ca toate construcțiile ridicate să se încadreze cât mai durabil în peisajul înconjurător prin adoptarea unei singure nuanțe pentru fațade, respectarea și limitarea regimului de înălțime, precum și eficientizarea termică a construcțiilor în vederea minimizării consumului de resurse și a cantității de CO₂ eliberat în atmosferă.

În cadrul amenajărilor de spații verzi se recomandă plantarea de specii autohtone care să asigure o bună încadrare în peisaj precum și o limitare a zgomotului generat din activitățile de locuit, cazare/agrement a turiștilor. Activitățile de amenajare peisagistică se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii în zona de specii invazive.

Se recomandă interzicerea unor surse de zgomot precum difuzoare audio exterioare. Pentru turiștii care vor fi cazați, trebuie să se asigure informarea precisă referitor la calitatea zonei naturale în care se află, recomandările în ceea ce privește conduita lor, restricțiile în ceea ce privește zgomotul, deranjarea biodiversității, colectarea de specii protejate etc., astfel încât aceștia să aibă o conduită în perfect acord cu mediul înconjurător. Aceștia trebuie să aibă acces la un set minim de informații care să le prezinte riscurile de distrugere a zonei ca urmare a unui turism dezorganizat. În fiecare loc public, trebuie să existe informații referitoare la necesitatea economisirii apei, precum și bune practici care ajută acestui scop, minimizând astfel cantitatea de ape uzate generate ca urmare a activităților de tip turistic.

De asemenea, se recomandă dotarea grupurilor sanitare cu instalații cu debit redus de apă, sau cu senzori, pentru asigurarea aceluiași scop de economisire a resurselor de apă. În plus față de aceste măsuri, orice alte materiale de informare sau dotări care să contribuie la minimizarea consumului de resurse și reducerea amprente de carbon sunt recomandate.

Se va avea în vedere respectarea procentului de spații verzi care necesită a fi amenajate în raport cu suprafața terenului și în acest sens se recomandă ca proiectele de amenajare a spațiilor verzi să fie definitive înainte de obținerea Autorizației de Construire și să facă parte din documentația D.T.A.C.

Se interzice deversarea de ape uzate în zona luciului de apă sau pe terenurile învecinate.

Se va aplica un management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate necontrolat.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra sănătății populației

Tronsoanele de clădire se vor amplasa la distanțe corespunzătoare față de clădirile existente, respectând normele de igienă și sănătate pentru asigurarea condițiilor de însorire atât față de clădirile existente cât și între noile vecinătăți.

Recomandări:

- se vor diferenția accesele (de locații și de serviciu) cu marcarea și protejarea celor principale;

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje in interiorul parcelelor;
- se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, in cunatumul stabilit prin reglementarile in vigoare;
- deseurile generate în cadrul fiecărei parcele se colectează și se stochează temporar în spații corect ventilate;
- se promovează energia regenerabilă pentru asigurarea necesităților de căldură și apă caldă.
- se recomanda evitarea orientarii spre nord a camerelor de locuit

Secțiunea 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor

Scopul prezentului PUZ nu este acela de a modifica forma sau dimensiunile parcelarului existent; eventualele inadvertente între parcelarul din planse și realitate se vor rezolva de la caz la caz, prin pastrarea reglementarilor existente și aplicarea lor la situația din teren

Pentru ca o parcela sa fie construibila ea trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii urbanistice:

- Suprafata parcelei sa fie de cel putin 400mp
- Deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml
- Sa aiba asigurat acces pietonal si auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu, in conditiile stipulate de cadrul legal in vigoare)

Se pot face derogari de la conditiile de construibilitate a parcelelor, doar in baza unei documentatii urbanistice noi, prin care se va ilustra modul in care constructia propusa se incadreaza in cadrul legal existent la acea data.

Configuratia existenta a parcelelor se pastreaza; sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana existenta la momentul respectiv.

In cazul comasarii a doua sau mai multe parcele, indicatorii urbanistici reglementati si prevederile continute in prezentul regulament se vor aplica in acelasi mod la noua parcela rezultata.

In cazul in care un teren, pe care se intentioneaza a se realiza o viitoare investitie este compus din doua sau mai multe parcele, avand acelasi proprietar (sau proprietari diferiti aflati in relatie de asociere), este permisa demararea procesului de autorizare a constructiilor propuse, pe intreg terenul, cu respectarea reglementarilor prezentului regulament (aplicate intregului teren, considerat unitar, suma a parcelelor din care este compus) si cu conditia realizarii procedurilor legale de comasare a parcelelor care il compun, pana cel tarziu la receptia finala a lucrarilor propuse spre autorizare.

Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 5.00m fata de strada/alee de acces.

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor (retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, **regimul de aliniere este retras fata de aliniament.**

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

Articolul 7: Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:

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.

➤ Art. 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minime se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

➤ Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;

➤ Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin **2 metri** intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de **1 metru**. Distanța se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanța, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.

➤ Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

Articolul 8: Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

In situatia in care vor exista cladiri zona, distanta dintre constuctiile fata de cladirile existente vecine va fi de minim 4.0m daca acestea nu sunt realizate cu calcan pe limita de proprietate . in cazul in care va exista calcan pe limita de proprietate se va adopta regimul de construire cuplat.

Articolul 9: Circulatii si accese

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agiea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

Se vor crea 2 drumuri de acces auto si pietonal in interiorul parcelei studiate cu latimea aprobata de 10m respectiv 9m avand pietonal de 2.0m si 1.0m cu 7m stradal cu 2 benzi de circulatie. Pentru drumul de acces propus in partea de Est al lotului de 9 m avand pietonal de 2m si 7m stradal.

In partea de Vest se va crea un drum de 10 m cu pietonal de 1,5m pe ambele parti si 7m stradal suprafata generata din 5m amplasament studiat si 5m documentatie de PUZ aprobata anterior.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minima de a avea o latime de 3.50m stradal si 1 sau 1,5 pietonal.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

Aliniamentul constructiilor va permite parcare autoturismelor in limita terenului proprietate; se va estima numarul necesar de locuri de parcare in functie de destinatia si unitatile locative al imobilelor, conform anexa 5 la regulament – Parcaje, RGU aprobat prin HGR 525/1996, dar numarul minim de parcari care va trebui asigurat in faza Autorizatie de Construire va fi in conformitate cu prevederile Localitatii Agiea (sau a reglementarii similare in vigoare la acea data).

Orice cladire ce va fi propusa spre autorizare, in cadrul teritoriului reglementat de prezentul PUZ, trebuie sa respecte prevederile Localitatii Agiea (vis-a-vis de numarul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate), dupa cum urmeaza:

- **Pentru locuinte individuale: minim 1 loc de parcare locuinta individuala;**
- **Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila**
- **Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp**
- **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.**

In cazul in care la data autorizarii vor fi in vigoare alte hotarari de consiliu sau acte legale / normative, vor deveni obligatorii prevederile acestora.

Pentru cazurile care nu sunt cuprinse in hotararea de consiliu mai sus mentionata, se vor avea in vedere prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se vor respecta deasemenea prevederile urmatoarelor:

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”Amplasament: Comuna Agigea , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

- Normativ P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane”, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 10/N/06.04.1993,
- Normativ P24/1997 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinele MLPTL nr.141/N si 142/N din 28.11.1997,
- Normativ NP127/2009 „Normativul de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale și Locuinteinr. 326/31.12.2009,precum si orice alta prevedere legala sau regulament aprobate la data cererii pentru autorizatia de construire.

Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

In cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea / posesia dreptului de utilizare a locurilor necesare într-un parcaj sau pe un alt terendintr-o zona aflata in apropierea amplasamentului.

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime se stabileste dupa cum urmeaza:

$Rh_{max} = P + 2E$ (H cornisa max = 11m)

In cazul teraselor circulabile, acestea se pot amenaja peisager cu spatii verzi, mobilier, pergole, etc

Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Acoperisurile pot fi terasa sau cu sarpanta (panta maxim 45%), materiale invelitoare vor fi din tigla, olana, tigla metalica(se interzic materialele ce contravin specificului zonei - sita, sindrila) , Se interzic turnulete, denivelari in acoperis, diferite de cote ale stresinilor in cadrul aleuias corp de cladire.

Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materiale de finisaj specifice zonei- tencuieli lise decorative pe fatade, de culoare alb in procent de 90%, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit . Invelitoarea constructiilor propuse va fi de culoare maro.

Culorile vor fi pastelate , deschise , apropiate de cele naturale . Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agiea, , loturile A347/38, lot 2 , A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

Articolul 13: Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Clădirile ce urmează a se realiza în urma viitoarelor documentații de autorizare a construirii vor respecta, pe lângă retragerile urbanistice și condițiile generate de prezentul PUZ și retragerile față de rețelele existente în zonă, conform normativelor în vigoare la data respectivă.

Se vor asigura (daca este cazul) pentru fiecare investitie in parte (pe fiecare parcela sau prin asociere intre mai multe parcele) statii de pompare pentru ducerea apelor uzate la nivelul rețelei stradale.

Pentru strazile nou propuse, se va opta pentru pastrarea acestora in proprietate privata, sub forma de cota indiviza, asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii va reveni in totalitate proprietarilor.

Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate

Suprafata minima de spatiu verde ce trebuie in mod obligatoriu asigurata si conditiile de realizare a acestei se vor conforma prevederilor HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Constructii administrative - min.50%, Constructii financiar-bancare – min. 60%, Constructii comerciale – min.50%, Constructii de cult – min.40%, Constructii de cultura – min.30%, Constructii de invatamant – min.30%, Constructii si amenajari sportive – min.40%, Constructii de turism – min.50%, Constructii industriale – min.50%, Blocuri de locuinte – min.30%, Constructii de locuinte unifamiliale – min.5mp/locuitor, Constructii de sanatate – min.15mp/persoana

Procentele minimale mentionate reprezinta procentul dintre suprafata spatiilor verzi prevazute si suprafata terenului; suprafata spatiilor verzi poate fi distribuita astfel:

- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor, parcajelor si cailor de acces autorizate, sau/si
- pe suprafata fatadelor constructiilor, sau/si
- pe suprafata teraselor/acoperisului

Articolul 15: Imprejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se dorește acest lucru cu garduri (semi)transparente de maxim 1.8m înălțime, din care maxim 0,6m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de maximum 1.8m.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate între terenurile învecinate, limita va fi stabilită de comun acord între proprietari sau prin proces verbal de trasare realizat de un topometrist în baza datelor de localizare a terenurilor existente în bazei de date a Oficiului de cadastru. Aceste prevederi sunt considerate a fi parte a prezentului regulament.

Sectionea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 16: Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului

- P.O.T. maxim propus locuinte = **35.00%**
- C.U.T. maxim propus locuinte = **1.4**
- P.O.T. maxim propus locuinte si functiuni complementare (**1,33,57,58,80,81,102**) = **70.00%**
- C.U.T. maxim propus locuinte si functiuni complementare = **2.0**

Capitolul 5: Glosar de termeni

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesar a fi explicitati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

- ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
 - RETRAGERE LATERALA = distanta libera ramasa de la limitele laterale ale constructiei pana la limita laterala de proprietate intre doua terenuri.
 - RETRAGERE POSTERIOARA = distanta libera ramasa intre limita posterioara a cladirii si limita posterioara de proprietate
 - TEREN DE COLT = sunt acele terenuri care se situeaza la intersectia dintre doua strazi (existente sau proiectate) , aceste terenuri neavand Retrageri Posterioara ; acest tip de terenuri au doua ALINIAMENTE si doua Retrageri Laterale. Prin extensie terenurile care sunt marginite de trei strazi nu au decat Aliniamente si o retragere laterala ; iar cele marginite de patru sau mai multe strazi nu au decat Aliniamente .
 - ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada sau alte repere
 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului inferior.
 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioara a parapetului terasei (atic).
 - NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS) – reprezinta nivelul construit, util sau tehnic
 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul suprafata construita la sol a constructiei si suprafata parcelei. Dupa caz se poate considera in locul suprafetei construite la sol, proiectia unui nivel superior, daca inaltimea pana la elementele iesite fata de planul fatadei ale acestui se gasesc sub inaltimea de 3m de la sol.
- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

DECEMBRIE
2024

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. „P.U.Z. LOTIZARE, STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” Amplasament: Comuna Agigea, loturile A347/38, lot 2, A347/38
lot 1 +A347/39 lot 1, intravilana”

*PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL LEGISLATIV IN VIGOARE
LA DATA ELABORARII.

*R.L.U. AFERENT PREZENTULUI P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL
LEGISLATIV IN VIGOARE LA DATA ELABORARII.

Intocmit
arh. Gheorghe Crudu



