

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE:

De 162 - LA NORD, De 419/2 CU ACCES DIN STRADA DINU COCEA – LA SUD,  
IE 101175 - LA EST, PROPRIETATI PRIVATE - LA VEST  
COMUNA AGIGEA, SAT LAZU



## **PARTEA I – DISPOZITII GENERALE**

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism, legislația și autorizațiile de construire elaborate anterior și aprobate. La întocmirea documentației au fost respectate:

- Legea nr.350 / 2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Regulamentul local de urbanism al comunei Agigea
- Regulamentul general de urbanism - HGR 525/1996 republicată
- Planul topografic al zonei
- Legea 50/1991 actualizată
- Ordin MLPAT 176/N/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000
- Legea 287/2009 privind Codul Civil.

## **DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, pe întreaga suprafață a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor ce se vor executa în limitele zonei delimitate în PUZ.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

## **PARTEA II – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Conform PUG preliminar aprobat prin HCL Agigea nr.151/03.07.2009, Parcela A 419 face parte din intravilanul comunei, trup AE2 – extindere vatra Agigea Vest, cu destinația actuală de agricol, zonă având interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Teritoriul studiat a fost delimitat conform prevederilor din Avizul de oportunitate nr.01 din 03.03.2026, în funcție de caracterul zonei, funcțiuni, regim de înălțime și infrastructura existentă, după cum urmează:

- 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

Zona studiata are suprafata de 13 150 mp din care suprafata parcelei care a generat PUZ este de 500 mp, proprietate Avadanesei Paul.



## **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art. 1 – utilizari admise**

Functionea dominanta a zonei va fi de locuinte individuale amplasate in loturi, inclusiv constructii de cazare turistica tip vila, pensiuni, minihotel.

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

Utilizari permise cu conditii: activitati de productie, ateliere, servicii, intretinere, cu conditia ca acestea sa se desfasoare in interiorul loturilor si fara a constitui sursa de disconfort sau poluare pentru vecini.

### **Art. 2 – utilizari interzise**

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.

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **Art. 3 – caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Parcela A 419 / 11 / 3 / 2 / 8 a fost lotizata in 21 loturi cu forma rectangulara si suprafata de cca. 500 mp fiecare, si o alee de acces cu latimea de 8.00 m.

In zona studiata nu se vor dezmembra loturi cu suprafete mai mici de 400 mp.

### **Art. 4 – amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Se mentin prevederile Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea, minim 3.00 m retragere fata de noul aliniament.

### **Art. 5 – amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Regimul de construire propus este cu cladiri izolate.

Perimetrului edificabil stabilit in prezenta documentatie este:

- retragere de minim 3.00 m fata de aliniament
- retrageri de minim 3.00 m fata de limitele posterioare
- 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.



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

#### **Art. 6 – amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

Pe aceeași parcela, corpuri separate vor fi amplasate la minim 4.00 m distanta unele fata de altele, distanta dintre cladiri fiind determinata de cea cu inaltimea mai mare.

#### **Art. 7 – inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

**ZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOTURI SI DOTARI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT**

- regim de inaltime minim P – maxim P+2E, inaltimea maxima admisa la cornisa = 11 m.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit este admisa realizarea de subsoluri sau demisoluri, fara a depasi inaltimea maxima la cornisa de 11 m si CUT reglementat.

#### **Art. 8 – aspectul exterior al cladirilor**

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, alb in procent de 90%, 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 aceluiași corp de cladire.

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate.

Cladirile se vor pastra in stare buna, oridecate ori apar deteriorari ale fatadelor, acestea vor fi remediate in cel mai scurt timp.

Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

#### **Art. 9 – circulatii si accese**

Circulatia auto in zona se desfasoara pe drumurile de exploatare existente si lotul 22 pentru care este instituit drept de servitute de trecere.

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.

Conform prevederilor din avizul de oportunitate dezvoltarea rețelei de circulatie pe amplasamentul studiat se va realiza in felul urmator:

- De 162 se va reglementa cu profilul de 10 m, cu retragerea necesara in partea loturilor din zona studiata (9.50 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si un trotuar de 1.50 m pe partea loturilor).



- Aleea de acces lotizata, lot 22, se va reglementa cu profilul de 10 m, prin retragere de o parte si de alta (7.00 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si 2 trotuare de 1.50 m)
- De 419/2 situat in partea de sud a lotizarii, cu acces din strada Dinu Cocea, se va reglementa in strada cu profilul de 12 m (9.00 m carosabil cu 2 sensuri de circulatie si 2 trotuare de 1.50 m), prin retragere de o parte si de alta din axul drumului.

Pentru realizarea retelei stradale reglementate se vor retrage aliniamentele proprietatilor adiacente, iar suprafetele de teren necesare constituirii strazilor vor fi cedate cu titlu gratuit si act autentic catre Comuna Agigea, inclusiv cotele indivize si/sau expropriere pentru utilitate publica.

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 si limitele laterale.

Parcajele necesare pentru locuintele individuale precum si pentru dotarile aferente zonei de locuit vor fi asigurate in conformitate cu prevederile urmatoarelor reglementari legale in vigoare:

- H.G. nr.525/27.06.1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ordinul ministrului dezvoltarii, lucrarilor publice si administratiei nr.172 din 01.02.2023 – Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022.
- Ordinul ministrului sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

La intersectii imprejmuirile se vor realiza cu o tesitura care poate fi ~~in linie~~ dreapta sau curba, pentru a asigura vizibilitatea in circulatie.

#### **Art. 10 – conditii de echipare edilitara**

In prezent zona nu este echipata cu retele de utilitati.

Solutia tehnica pentru dezvoltarea retelelor de interes public va fi stabilita de catre operatorii de distributie in conformitate cu prevederile normelor tehnice in vigoare, pe baza datelor precizate de catre autoritatea locala, dupa aprobarea documentatiilor de urbanism.

In baza documentatiilor de urbanism aprobate autoritatea publica locala va solicita operatorilor de distributie stabilirea solutiilor tehnice pentru dezvoltarea retelelor, in conformitate cu prevederile normelor tehnice in vigoare, pe baza datelor precizate de catre autoritatea publica locala in documentatia anexata solicitarii.

Toate bransamentele la retelele edilitare se vor executa ingropat.

La solicitarea autorizatiilor de construire se va face dovada asigurarii echiparii cu utilitati la limita loturilor, cheltuielile privind executia acestora fiind suportata de catre proprietarii loturilor.





#### **Art. 11 – spatii libere si spatii plantate**

Zonele neconstruite de pe loturile proprietate vor fi amenajate cu alei de acces, platforme pentru parcare autoturismelor proprii si suprafete verzi plantate conform R.G.U. aprobat prin H.G. nr.525/1996 si H.C.J. Constanta nr.152 din 2013.

Imprejmuirile se vor executa conform Regulamentului de urbanism local aprobat prin HCL nr.93/25.09.2008 pentru comuna Agigea, cu inaltimea de maxim 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.

### **SECTIUNEA III : posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

#### **Art. 12 – procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta procentul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.

- ZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOTURI: POT maxim = 35%
- ZONA DOTARI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT: POT maxim = 50%

#### **Art. 13 – coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul de utilizare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata totala a constructiei si suprafata parcelei.

- ZONA FUNCTIONALA LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOTURI: CUT maxim = 1.05
- ZONA DOTARI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT: CUT maxim = 2

