

CU. W. 114 / 19.03.2025
ROMÂNIA
COMUNA AGIGEA
SEDIUL PRIMĂRIEI: STR. BUJORULUI, NR. 11
JUDEȚUL CONSTANȚA

Nr. 1 / 25.04.2025

Cristian-Maricea CIRJALIU



Urmare a solicitării domnului GUMUȘ FAHRETTIN, reprezentant al GTFROM CONSTRUCT 2022 SRL, înregistrată cu nr. 6793 / 16.04.2025 la Primăria Comunei Agigea, pentru :

Denumirea lucrării: Întocmire P.U.Z. – Stabilire reglementări urbanistice zona locuire individuală și colectivă, unități de învățământ și funcțiuni complementare

Adresa: comuna Agigea, A 347 / 11, A 347 / 12, A 347 / 13 / 1, A 347 / 13 / 2, A 347 / 16, DE 347 / 15

Suprafața care a generat PUZ-ul: 69.992 mp

Beneficiar: GTFROM CONSTRUCT 2022 SRL

Proiectant: arh. Dan M. PAVEL

și în conformitate cu prevederile art. 32 alin 1, lit. (b) din Legea nr. 350 / 2001 (OUG 7/2011, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

AVIZ DE OPORTUNITATE

privind elaborarea unui plan urbanistic zonal, în următoarele condiții:

CONDITII TEHNICE

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat, în funcție de caracterul zonei, funcțiuni, regim de înălțime și infrastructura existentă, după cum urmează:

- la nord - strada Sirenei
- la sud - DE 355
- la est - IE 101155
- la vest – proprietăți private

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Conform Planului Urbanistic General – preliminar – aprobat prin H.C.L. Agigea nr.151 / 03.07.2009, parcela A 347 face parte din intravilanul comunei, trupul AP1 – Trup EST Agigea cu destinația actuală de agricol.

Prin PUZ se propune ca funcțiune dominantă a zonei: ZL 1 - locuire individuală și servicii, ZL 2 - locuire colectivă, spații comerciale, servicii, zonă agrement.

Funcțiuni complementare admise prin P.U.Z.: dotări și servicii specifice zonei de locuit, unități de învățământ, activități comerciale, zonă agrement, turism, fără 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 și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

3. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Potrivit Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – actualizată, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu planul urbanistic general și cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
 - organizarea arhitectural-urbanistică;
 - modul de utilizare a terenurilor;
 - dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - statutul juridic și circulația terenurilor;
- protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Se va institui un regulament de urbanism care va prelua din Regulamentul de Urbanism aprobat pentru Comuna Agigea prin H.C.L. Agigea nr. 93/25.09.2008 – următoarele cerințe urbanistice ce se impun pentru ZONA FUNCȚIONALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI ȘI TURISM, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI

Zona ZL1:

- regim de înălțime : minim - P, maxim - P+2E; - înălțimea maximă admisă - locuințe individuale este $H_{max} = 11$ metri, $POT_{max} = 35\%$; $CUT_{max} = 1,4$
 - retragerea față aliniamentul stradal va fi de minim 5m;
 - limita perimetrului edificabil fata de limitele posterioare ale loturilor pentru locuințe individuale va fi la minim 3m;
 - loturile vor avea forma rentangulară si suprafața minima de 400 mp, se va lotiza obligatoriu o alee la care toate loturile vor avea acces
 - împrejurimi – înălțimea maximă de 1,80 m; împrejurirea spre stradă se va realiza cu parapet din zidărie de max. 70 cm și panouri care să nu fie opace;
 - acoperișurile pot fi în terasă sau cu șarpantă (panta - maxim 45%); materialele de învelitoare vor fi țiglă, olană, țiglă metalică (se interzic materialele ce contravin specificului zonei – șită, șindrilă);
- Se interzic „turnulețele” / denivelările în acoperiș, adică diferențe de cote ale streșinilor în cadrul aceleiași corp de clădire.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise decorative pentru fațade, de culoare alb în procent de 90%, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Învelitoarea construcțiilor propuse va fi de culoare maro.

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

- o În situația în care vor exista clădiri în zonă, distanța dintre construcțiile propuse fata de clădirile existente vecine va fi de minim 4.00 m dacă acestea nu sunt realizate cu calcan pe limita de proprietate. În cazul în care va exista calcan pe limita de proprietate se va adopta regimul de construire cuplat.
- o Parcajele necesare se vor asigura în conformitate cu Hotărâre nr. 525 din 27 1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Amplasarea construcțiilor în lot trebuie să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului; necesitățile de parcare se vor rezolva în incintă proprie, pe suprafață deschisă sau garaj ; garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau alipit locuinței respectând condițiile de retragere față de aliniament lateral și aliniamentul stradal impus prin certificatul de urbanism.

Zona ZL2:

- regim de înălțime : minim - P, maxim - P+5E; - înălțimea maximă admisă - locuințe colective este $H_{max} = 21$ metri, $POT_{max} = 50\%$; $CUT_{max} = 2$;
- retragerea față aliniamentul stradal va fi de minim 3m și maxim 5m;
- limita perimetrului edificabil fata de limitele posterioare ale loturilor pentru locuințe colective va fi $\frac{1}{2}$ din H_{max} .
- amplasarea clădirilor față de limitele cu proprietățile vecine laterale se va face conform prevederilor Legea 350/2001, $\frac{1}{2}$ din H_{max} .
- acoperișurile pot fi în terasă sau cu șarpantă (panta - maxim 45%) ; materialele de învelitoare vor fi țiglă, olană, țiglă metalică (se interzic materialele ce contravin specificului zonei – șită, șindrilă), terasă verde amenajată;
- loturile vor avea forma rentangulară, se va lotiza obligatoriu o alee la care toate loturile vor avea acces și care va asigura accesul la cel puțin una din circulațiile reglementate în zona.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- parcajele necesare se vor asigura în conformitate cu Hotărâre nr. 525 din 27 1996 republicată cu modificările și completările ulterioare cu asigurarea de spații de parcare în procent de 20% pentru vizitatori.
- În urma lotizării, loturile din zona de studiu la intersecții se vor realiza cu o teșitură care poate fi linie dreaptă sau curbă, pentru a asigura vizibilitatea în circulație.

Conținutul documentației și modul de prezentare: Se vor respecta întru totul prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000” , aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional , doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor

MOTIVAȚII URBANISTICE

Funcțiunile terenurilor din zonă sunt pentru agricultură. Destinația obiectivului propus este de Stabilire reglementări urbanistice zona locuire individuală și colectivă, unități de învățământ și funcțiuni complementare.

Cunoscând faptul că principalele obiective ale activității de urbanism sunt:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

b) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

c) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale, care să cuprindă reglementările operaționale necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei;

d) întrucât prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării lucrărilor propuse pe amplasamentul situat în extravilanul comunei Agigea;

e) pentru stabilirea cerințelor urbanistice ce urmează a fi îndeplinite pentru lucrările propuse; considerăm oportună elaborarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal – urmând ca după aprobare, prevederile acesteia să fie preluate. în cadrul Planului Urbanistic General aprobat al comunei Agigea.

Se va întocmi Planul Urbanistic Zonal cu respectarea Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată) ; HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicată) și a condițiilor specificate de către avizatori în avizele / acordurile solicitate prin C.U.

Prin PUZ-ul inițiat se vor studia următoarele :

- posibilitatea dezvoltării rețelei de circulație pentru zona propusă, racordarea acesteia la trama stradală majoră existentă și circulația terenurilor în vederea realizării acesteia.
- Prin lotizarea parcelelor se vor crea o stradă principală cu lățimea de 17m (carosabil =8,50m, trotuar=2,0m +1.50m+ 5m parcare) și o stradă secundară de 10m (carosabil =7m, trotuar=2,0m +1.0m)
- Reglementarea drumului de exploatare - De 347/14 având lățimea de 4,00 m - (transformarea De 347/14 în strada principală ce va avea profilul de 12m - carosabil=9m, trotuar=2,0m +1.0m), prin retragere cu 4 m de-o parte și de alta a drumului;
- Se va reglementa De 355 la 12m carosabil=9m, trotuar=2,0m +1.0m prin retragerea zonei studiate
- Se vor asigura terenuri la limita dinspre sud și în zona centrală, terenuri ce vor fi rezervate pentru dotări aferente rețelelor de utilități, suprafața minimă fiind de 100 mp, pentru amplasarea de posturi de transformare.
- Se vor asigura terenuri la limita dinspre sud și în zona centrală, terenuri ce vor fi rezervate pentru amplasarea a două platforme de gunoi, suprafața minimă fiind de 100 mp.
- Se va asigura în zona centrală un spațiu pentru dotări (zonă de agrement +zonă unități de învățământ) în suprafață de minim 3000 mp.
- *Studiu de circulație privind accesul la terenul studiat de la artera principală, respectiv strada Delfinului, cu privire la terenurile afectate pentru a genera un acces clar la terenul studiat, în funcție de construcțiile existente.*
- Documentația va cuprinde breviar de calcul cu debitele de apă pentru viitoarele obiective.
- La solicitarea autorizației de construire se va face dovada asigurării echipării cu utilități la limita loturilor, cheltuielile privind execuția acestora fiind suportată exclusiv de proprietarii terenurilor.
- Utilitățile vor fi realizate numai după ce străzile vor fi constituite în conformitate cu reglementările P.U.Z. și pe cheltuielile beneficiarilor, după care vor fi cedate către Comuna Agigea.
- Orice dezmembrare după aprobare P.U.Z., va face obiectul unei noi documentații de urbanism

Soluțiile de echipare tehnico – edilitară pentru zonă și posibilitatea racordării la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și evacuarea apelor menajere și pluviale (amplasarea de bazine vidanjabile, într-o primă etapă);

- Se vor stabili condițiile de schimbare a destinației terenurilor și de amplasare a construcțiilor în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire
- funcțiuni complementare admise : dotări și servicii specifice zonei de locuit, unități de învățământ activități comerciale, turism, spații de parcare auto, loc de joacă de copii, zonă de agrement
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

soluții tehnice, iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului.

Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări, pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii, și anume: detaliile topografice existente, traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor la stradă și la limite de proprietate, zonificarea funcțională. Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării rurale; subcategorii de detaliere a modului particular de folosință pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.

Competențe de elaborare a documentației: Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentația ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R. pentru documentația întocmită.

Consultarea populației: Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010

În acest sens, se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie (al treilea fiind destinat pentru afișare), plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe), pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei.

Documentația de urbanism – P.U.Z. – va fi aprobată prin hotărârea Consiliului Local Agiea.

După aprobare, prevederile PUZ vor fi preluate în cadrul Planului Urbanistic General.

Se va respecta H.C.J. Constanta nr 152/2013 privind suprafețele minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor conform anexelor.

Se vor respecta condițiile de însorire stabilite de Ordinul nr 119/2014 al Ministerului Sănătății (pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 114 / 19.03.2025.

Arhitect Șef,
ing. Florența Telișcă