



CERTIFICAT DE URBANISM
NR. 114 din 19.03.2025

În scopul: Intocmire PUZ - Stabilire reglementari urbanistice zona locuire individuală și colectivă, unități de învățământ și funcțiuni complementare

Ca urmare a cererii adresate de: GUMUȘ FAHRETTIN PENTRU GTFROM CONSTRUCT 2022 S.R.L cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA, Municipiul / Orașul/Comuna CONSTANȚA, Satul ____/____ sectorul __/__, cod poștal ____/____ str. MADRID nr. 6, bl. __/__, sc. __/__, et. __/__, ap. __/__, telefon / fax ____/____ e-mail __/____ înregistrată la nr.12503 din 16.07.2024,

pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul CONSTANȚA, municipiul / orașul / comuna AGIGEA, Parcela A 347/11, A 347/12, A 347/13/1, A 347/13/2, A 347/16 De 347/15 sectorul __/__, cod poștal 907015, str. ____/____ nr. __/__, bl. / sc. / et. / __ap. __/____ sau identificat prin PLANUL DE SITUAȚIE

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism PLANUL URBANISTIC GENERAL PRELIMINAR AL COMUNEI AGIGEA aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Agigea nr. 151/03.07.2009; în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul se află în : INTRAVILAN

Imobilul este proprietatea:

- GTFROM CONSTRUCT 2022 S.R.L. prin GUMUS FAHRETTIN prin act notarial nr. 2130/09.10.2023 emis de Oprescu Adela, act notarial nr.2816 /01.11.2023, nr. 1806/10.10.2023 emis de Baturi Cristina, act notarial nr. 2215.09.11.2023 emis de Baturi Cristina

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință a terenului : arabil și drum(De 347/15)

Destinația terenului : TERENURI AFLATE ÎN INTRAVILAN (TDI)

Destinații admise prin documentația de urbanism – Funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuințe individuale și colective amplasate în loturi

Zona ZL1 – Locuire individuală și servicii

Zona ZL2 – Locuire colectivă, spații comerciale, servicii, zonă agrement,

Funcțiuni complementare admise : dotări și servicii specifice zonei de locuit, unități de învățământ, activități comerciale, zonă agrement, turism, fara a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze).

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata terenului care a generat PUZ -ul : $S = 69992 \text{ mp}$

- Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare : 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), Ordin 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

ZONA STUDIATĂ prin P.U.Z. – zona având următoarele vecinătăți :

- la nord – str Sirenei
- la sud - De 355
- la est - IE 101155
- la vest - proprietăți private
- 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 dotari aferente rețelelor de utilitati, suprafata 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.

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 și suprafața minimă de 400 mp, se va lotiza obligatoriu o alee la care toate
- 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, șindrila);
- Se interzic „turnulețele”/denivelările în acoperiș, adică diferențe de cote ale streșinilor în cadrul aceluiași 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
- În situația în care vor exista clădiri în zona, 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.
- Parcajele necesare se vor asigura în conformitate cu Hotărâre nr. 525 din 27 1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- 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 fata 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, șindrila), 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 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 planșă 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 Urbanistilor 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 dovăditor 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.

- Se va respecta H.C.J. Constanta nr 152/2013 și Legea 350 /2001 privind suprafețele minime de spații verzi și a numărului de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor conform anexelor.

- amplasarea clădirilor în incintă și față de limitele laterale se va face cu respectarea condițiilor 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)

În situația existentă, vor fi menționați toți proprietarii cuprinși în zona de studiu(lot+proprietar).

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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

Intocmire PUZ - Stabilire reglementari urbanistice zona locuire individuală și colectivă, unități de învățământ și funcțiuni complementare

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

- AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – str. Unirii, nr. 23, Constanța ;

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE /DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a)certificatul de urbanism;

b)dovada titlului asupra imobilului,teren și/sau constructii sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c)documentatia tehnica –DT, după caz:

☐ D.T.A.C

☐ D.T.O.E

☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică
<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> altele

d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendii	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației
--	---	---

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora -

Statul Major General, Aviz Ministerul Turismului,

Aviz Ministerul Educației și Învățământului, Aviz CN ADMINISTRAȚIA PORTURILOR CONSTANȚA S.A.

Aviz Consiliul Județean Constanța; Avizul Ministerul Culturii Si Patrimoniului National – Directia Județeană pentru Cultura Si Patrimoniul National Constanța

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE VIZAT DE O.C.P.I. PENTRU P.U.Z. SI PLAN VIZAT O.C.P.I. PENTRU ZONA STUDIATĂ

DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE - D.T.A.C. – SE VA ÎNTOCMI DUPĂ APROBAREA P.U.Z. DE CĂTRE CONSILIUL LOCAL AGIGEA, CU OBLIGATIVITATEA RESPECTĂRII PREVEDERILOR DIN P.U.Z.

Documentațiile de urbanism (PUZ) se realizează în format digital și format analogic, la scara adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

d.4) studii de specialitate: Studiu geotehnic

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului - DA

f) dovada achitării taxei Registrul Urbaniștilor din România

g) dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie).|

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de _ 24 _ luni de la data emiterii.

PRIMAR,
CRISTIAN MARICEL CÎRJALIU

SECRETAR GENERAL,
LAURENȚIU CARP

ARHITECT SEF,
Ing. FLORENȚA TELIȘCĂ

Achitat taxa de 354 lei, conform chitanțelor nr. OP 94 din 16.07.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ____/____/____

În conformitate cu prevederile Legii nr:50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

De la data _____ până la data _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

ARHITECT SEF

SECRETAR GENERAL,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmit solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.