

ROMÂNIA
COMUNA AGIGEA
SEDIUL PRIMĂRIEI: STR. BUJORULUI, NR. 11
JUDEȚUL CONSTANȚA
Nr. 1 / 03.03.2026

Cristian-Maricel CÎRJĂLIU

Urmare a solicitării domnului Avădănesei Paul înregistrată cu nr. 3989 / 27.02.2026, la Primăria Comunei Agigea, pentru :

Denumirea lucrării: Întocmire P.U.Z. – Stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare

Adresa: comuna Agigea, Parcela A 419 / 11 / 3 / 2 / 8, lot 15

Suprafața terenului care a inițiat PUZ-ul este de 500 mp

Inițiatori: Avădănesei Paul

Proiectant: S.C. ACTIVE TRUST SEVICES S.R.L. c. arh. Daniela Ilie

și în conformitate cu prevederile art. 32 alin 1, lit. (b) din Legea nr. 350 / 2001 (OUG 7/2011, Legea 190/2013), privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

AVIZ DE OPORTUNITATE

privind elaborarea unui plan urbanistic zonal, în următoarele condiții:

Faza de întocmire: P.U.Z. (plan urbanistic zonal).

Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică.

CONDITII TEHNICE

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 – De 162
- la sud – De 419/2 cu acces din strada Dinu Cocea
- la est – IE 101175
- la vest – proprietăți private

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Prezentul Aviz de oportunitate s-a eliberat în scopul precizării detaliate a regimului tehnic care se va impune prin Certificatul de urbanism, pentru întocmirea documentației plan urbanistic zonal (P.U.Z.) și a precizării datelor de proiectare pentru P.U.Z.

Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local Agigea, în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor, pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a P.U.Z. , a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări.

Conform Planului Urbanistic General preliminar aprobat prin H.C.L. Agigea nr. 151 / 03.07.2009, Parcela A 419 face parte din trupul AE2 – extindere vatra Agigea Vest, cu destinația actuală de agricol, zona având interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

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

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

Utilizări permise cu condiții : activități de producție, ateliere, servicii, întreținere cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursa de disconfort sau poluare pentru vecini.

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 .

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.

MOTIVATII URBANISTICE

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei, în condițiile în care, gestionarea spațială a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață și la asigurarea coeziunii teritoriale.

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 prin cererea solicitată nu se aduc modificări funcționale, nu presupune modificări sau reglementări noi de interes public;

considerăm oportună elaborarea unei documentații de urbanism (PUZ) doar pe parcela în cauză cu integrarea în ansamblul zonei, organizarea rețelei stradale conform reglementărilor impuse prin prezentul aviz, vecinătăți – stânga, dreapta, spate, fronturi stradale învecinate și aprobarea acesteia ulterior de către Consiliul Local al Comunei Agigea, conform prevederilor legale.

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.

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.

Accesul la teren se face din lotul 22 pentru care este instituit drept de servitute de trecere.

- Reglementarea De 162 la lățimea de 10 m, cu retragerea necesară din partea zonei studiate (carosabil = 8,5 ,00m, trotuar=1x1,5m pe partea loturilor).
- Reglementarea aleii de acces, lot 22, la lățimea de 10 m, prin retragerea de-o parte și de alta(carosabil = 7 ,00m, trotuar=2x1,5m).
- În partea de sud a lotizării se va reglementa De 419/2 de 12m (carosabil = 9 ,00m, trotuar=2x1,5m), cu retragerea de-o parte și de alta din axul drumului(cu acces din strada Dinu Cocea)
- În vederea reglementărilor privind căile de acces ale circulației și acces ce impune constituirea de străzi /alei, prin cedarea cu titlu gratuit, cu act autentic către Comuna Agigea, inclusiv cotele indivize și/sau expropriere pentru utilitate publică.
- Autorizațiile de construire vor fi eliberare numai cu respectarea reglementărilor P.U.Z. aprobat.
- 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 cheltuiala beneficiarilor.

- 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 individuală și funcțiuni complementare specifice zonei de locuit
- 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 DOTĂRI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT

- regim de înălțime : minim - P, maxim - P+2E; - înălțimea maximă admisă - locuințe individuale este $H_{max} = 11$ metri, $POT_{max} = 35\%$; $CUT_{max} = 1,05$

ZONA DOTĂRI SPECIFICE ZONEI DE LOCUIT

- regim de înălțime : minim - P, maxim - P+2E; - înălțimea maximă este $H_{max} = 11$ metri, $POT_{max} = 50\%$; $CUT_{max} = 2$
- retragerea față aliniamentul stradal va fi de minim 3m
- Limita perimetrului edificabil față de limitele posterioare va fi la minim 3m
- amplasarea clădirilor față de limitele cu proprietățile vecine laterale se va face conform prevederilor Codului civil (minim 2.00 m la pereti cu ferestre sau 0.60 m la pereti opaci și picatura de apă de pe acoperis) și având cel puțin pe una din părțile laterale o distanță liberă de minim 3 m față de limita lotului
- pe aceeași parcelă, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță de 4m, dacă există două construcții separate din care una este locuință și cealaltă cu altă folosință, cu înălțime mai mare de 4 m, înălțimea acestora din urmă determină distanța dintre cele două clădiri.
- În cazul în care va exista calcan pe limita de proprietate se va adopta regimul de construire cuplat.
- În urma lotizării, loturile din zona de studiu vor avea forma rentangulară și suprafața minimă de 400 mp, la intersecții se vor realiza cu o teșitură care poate fi linie dreaptă sau curbă, pentru a asigura vizibilitatea în circulație.
- Împrejmuiri – înălțimea maximă de 1,80 m ; împrejmuirea 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 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
- Parcajele necesare pentru locuințele individuale precum și pentru dotările aferente zonei de locuit vor fi asigurate în conformitate cu următoarele reglementări legale în vigoare:
- Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27.06.1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 172 din 1 februarie 2023, pentru aprobarea reglementării tehnice *Normativ pentru proiectarea parcajelor*, indicativ NP 24-2022;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, pentru aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*.
- 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.

- 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 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 Urbaniștilor 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 pișele 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.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism

Arhitect Șef,
ing. Florența Telișcă

Elaborat,
Inspector superior
Elena Stănescu