



CERTIFICAT DE URBANISM
NR. 442 din 01.09.2025

În scopul: INTOCMIRE P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de AVĂDĂNESEI PAUL cu domiciliul / ~~sediul~~ în județul Constanța, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ Constanța, satul / sectorul / , cod poștal / str. Aleea Egretei nr. 8, bl. AV9, sc. A, et. 7, ap. 31, telefon / fax / e-mail / înregistrată la nr. 4104 / 04.03.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul CONSTANȚA, ~~municipiul / orașul / comuna~~ AGIGEA, sat / , parcela A 419 / 11 / 3 / 2 / 8, lot 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: Avădănesei Paul și Avădănesei Ramona Florentina
dobândit prin Act Notarial nr. 685 / 07.08.2020 emis Nurciu Elena Raluca

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință a terenului: ARABIL conform Extras de carte funciara pentru informare ca urmare a cererii nr. 43777 IE 104699

Destinația terenului: TERENURI AFLATE ÎN INTRAVILAN (TDI)

Destinații admise prin documentația 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).

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:

Suprafața care a generat PUZ-ul: S = 500 mp

Accesul la teren se face din lotul 22 cu IE 104706, pentru care este instituit drept de servitute de trecere

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 Certificatul de urbanism.

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

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

- 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 cheltuielile 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 acesteia 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

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 Urbanștilor 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.
- 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:

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

INTOCMIRE P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUIRE 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, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c)documentatia tehnică –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:

☒
☐
☐

alimentare cu apa
gaze naturale
salubritate

☐
☐
☐

canalizare
alimentare cu energie termica
transport urban

☒
☒
☐

alimentare cu energie electrica
telefonizare
alte

d.2) avize și acorduri privind:

☐

securitatea la incendii

☐

protecția civilă

☐

sănătatea populației

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

- Aviz C..N ACN S.A.

- Aviz Consiliul Județean Constanța;

- Avizul Ministerul Culturii și Patrimoniului Național – Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Constanța

Proces verbal de recepție vizat de O.C.P.I. pentru P.U.Z. și 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 Agiea, 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, Studiu de circulație(acces strada Dinu Cocea)

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

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

f) 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 ȘEF,
Ing. FLORENȚA TELIȘCĂ

Achitat taxa de 6,00 lei, conform chitanței nr. 3205 din 14.03.2025

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 ȘEF

SECRETAR GENERAL,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmit solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.