



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA VALU LUI TRAIAN
Str. PRIMĂRIEI nr. 1
TEL.231.006, FAX 231.353
PRIMĂRIA



Se aprobă:

PRIMAR

FLORIN MITROI

Ca urmare a cererii adresate de **CONSTANTIN GENOVECA** cu domiciliul în jud.Constanța, Com.Valu lui Traian, str.Sfinții Constantin și Elena, nr.8, înregistrată sub nr. 10057 din 21.04.2022.

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10057 din 21.04.2022

- *pentru elaborarea Planului urbanistic zonal: PUZ – Parcelare teren pentru construire de locuințe – Sola 394, Parcela A394/150, Parcela A394/149*
- *generat de imobilele situate în Comuna Valu lui Traian, Parcela A394/150 și Parcela A394/149, județul Constanța, suprafața de 10000 mp, conform Certificatului de Urbanism nr.531/01.11.2021.*
- *cu respectarea următoarelor condiții:*

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal:

Proprietatea studiată în suprafață de 5000 mp din acte și din măsurători, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN și se identifică prin CF 105291 /VALU LUI TRAIAN Parcela A394/150.

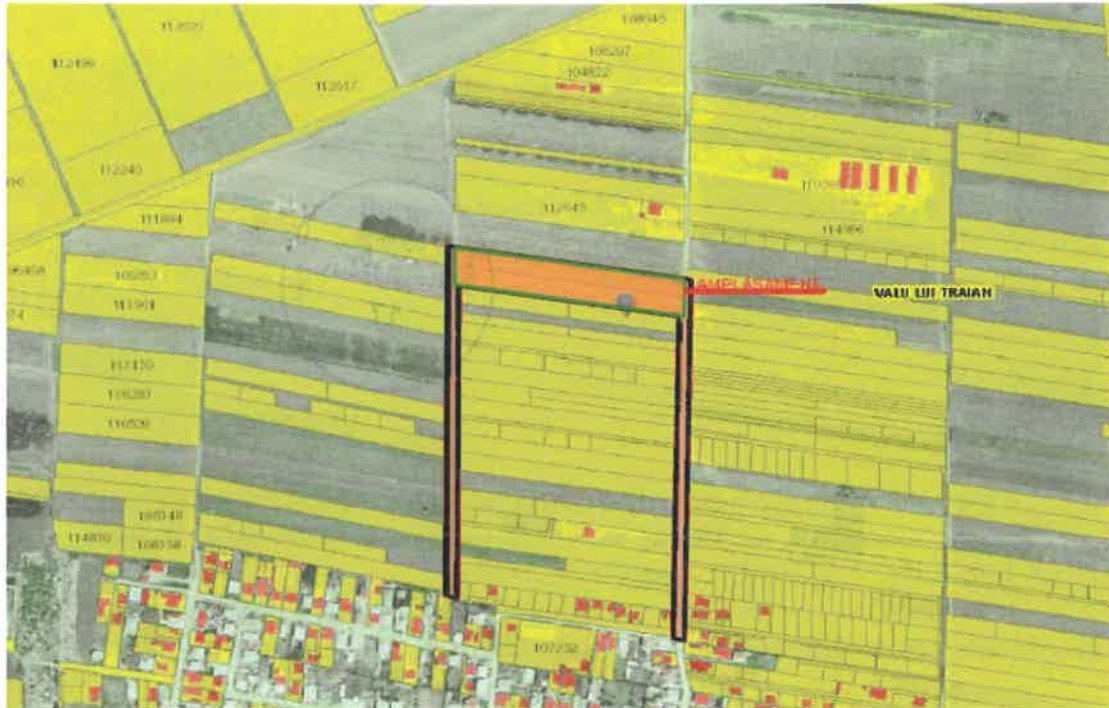
Zona studiată se poziționează cu accesul principal perpendicular pe DE 21 și DE 22, pe un teren plan și delimitat/învecinat cu următoarele:

- la nord – IE 100141
- la est – DE 21
- la sud – IE 110642
- la vest – DE 22.

Proprietatea studiată în suprafață de 5000 mp din acte și din măsurători, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN și se identifică prin CF 110642 /VALU LUI TRAIAN Parcela A394/149.

Zona studiată se poziționează cu accesul principal perpendicular pe DE 21 și DE 22, pe un teren plan și delimitat/învecinat cu următoarele:

- la nord – IE 105291
- la est – DE 21
- la sud – IE 114031
- la vest – DE 22



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitutii:

Ca unitate teritorială de referință terenul se află în zona L2 (locuințe mici situate în noile extinderi cu maxim P+2 niveluri).

3. Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime și maxime:

Regimul de înălțime max. admis P+2E. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile, nu se admit pereți exteriori din lemn și nici învelitori din plăci de azbociment. Imobilele se vor realiza conform următoarelor reglementări:

∅ Amplasarea clădirilor față de aliniament: retragere obligatorie minim 3,00 m. Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniamentul stradal.

∅ Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor: clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 2,00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

∅ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor:

∅ În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al părților) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (dacă nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

∅ În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mâna curentă a

balustrăzii) ce ar fi orientate către acest fond. Orice derogare de la distanța minimă a balconului (mâna curentă a balustrăzii) se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

¢ În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

¢ În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limită de distanță;

¢ Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

¢ Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament - linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local - drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto.

Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația să aibă câte 1 loc de parcare);

În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

¢ Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat, plasă metalică, lemn sau opac și se recomandă să fie dublate de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,60 m această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.;

¢ În cazul în care se dorește să se realizeze împrejmuiri pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private), iar gardurile care au fundație și soclu opac și nu există posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejmuirea va fi retrasă cu 5 cm în interiorul parcelei, dar la documentația pentru obținerea autorizației de construire trebuie atașat procesul verbal de înțărșare realizat de un cadastrist autorizat. În acest caz proprietarul suportă cheltuielile pentru îngrădirea proprietății.

¢ POT max= 50%, CUT. max =1,3.

În zona supusă studiului nu există rețea de utilități. Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în jud. Constanța, în intravilanul localității Valu lui Traian, având deschidere la DE 21 și DE 22.

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor:

Accesul auto și pietonal către zona supusă studiului se va face din DE 21 și DE 22.

-Utilitățile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, rețea de canalizare menajeră, rețea de gaze naturale, amenajările de accese-drumuri și trotuare) în zona

studiată vor fi asigurate de către beneficiari/inițiatorii P.U.Z.-lui și cad în obligația inițiatorului P.U.Z.-lui.

Asigurarea utilităților precum și realizarea căilor de acces se vor face de inițiatorii P.U.Z.-lui cu stricta respectare a prevederilor legi 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Inițiatorii/beneficiarii P.U.Z.-lui nu vor putea înstrăina loturile rezultate în urma realizării P.U.Z. -lui decât după ce se vor asigura realizarea utilităților și a acceselor pentru toate loturile rezultate.

Se va putea emite o singură autorizație pe un singur lot de teren înainte să se asigure utilitățile și să se realizeze accesese auto și pietonale, dar la documentația pentru obținerea certificatului de urbanism pentru construire, se va prezenta o declarație notarială din care să reiasă că recepția la terminarea lucrărilor se va putea face doar după asigurarea utilităților și a acceselor auto și pietonale conform PUZ.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport maximă admisă - max. 3,5 to. Excepție vor face mașinile și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construire accese și utilități în zona studiată. Beneficiarii/inițiatorii PUZ.-lui vor solicita și vor face demersuri pentru autorizarea individuală a acestora pentru o perioadă determinată.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- aviz RAJA;
- aviz ENEL;
- aviz CONSILIUL LOCAL VALU LUI TRAIAN
- aviz GAZE NATURALE
- aviz TELEKOM
- aviz STATUL MAJOR GENERAL
- Studiu Geotehnic.
- Studiu Topografic.
- acord de mediu eliberat de Agenția pentru Protecția Mediului

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului (amplasare panou pentru informare și consultare a publicului).

Categoriile de prețuri privind proiectarea, avizarea, verificarea, urmărirea, obiectivelor de utilitate publică (drumuri, trotuare, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, canalizare menajeră, rețea de gaze) vor fi suportate de beneficiarul PUZ.-lui.

Se va putea emite o singură autorizație pe un singur lot de teren înainte să se asigure utilitățile și să se realizeze accesese auto și pietonale, dar la documentația pentru obținerea certificatului de urbanism pentru construire, se va prezenta o declarație notarială din care să reiasă că recepția la terminarea lucrărilor se va putea face doar după asigurarea utilităților și a acceselor auto și pietonale conform PUZ. Pentru celelalte loturi se vor putea solicita autorizații de construire doar după asigurarea utilităților.

Se va preciza modul de rezolvare a racordărilor drumurilor proiectate la drumurile, aleile existente.

Titularul/titularii actuali/viitori ai investiției trebuie să fie informați în mod corect cu privire îndeosebi a costurilor și a categoriilor de investiții ce trebuiesc suportate de proprietari (investitori) pentru a se evita incertitudinile ulterioare.

În vederea supunerii spre aprobarea Consiliului Local Valu lui Traian a PUZ-
lui elaborat pentru parcela Parcela A394/150 și Parcela A394/149, toate documentele
solicitate în prezentul Aviz de Oportunitate sunt obligatorii.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a
Certificatului de urbanism nr.531/01.11.2021, emis de Primăria Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de

SECRETAR

DRAGOE II RINA

ARHITECT ȘEF

EMIN GEMUR



