



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA VALU LUI TRAIAN
Str. PRIMARIEI nr. 1
TEL.231.006, FAX 231.353
PRIMARIA

Nr.27100/09.11.2022



Se aproba:

PRIMAR

FLORIN MITROI

Ca urmare a cererii adresate de **SC ANDRA INTERNATIONAL S.R.L** cu domiciliul in jud.Constanta, Com.Valu lui Traian, str.Calea Dobrogei, nr.260A, inregistrata sub nr. 27100 din 09.11.2022.

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27100 din 18.11.2022

Privind lucrarea : ELABORARE PUZ- PARCELA A2048/1, A2048/2, Str.Maresal Averescu 37, Parcela V2040.

Date generale de identificare :- Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ- PARCELA A2048/1, A2048/2, Str.Maresal Averescu 37, Parcela V2040.

- **Localizarea** : Judetul Constanta, Comuna Valu lui Traian PARCELA A2048/1, A2048/2, Str.Maresal Averescu 37, Parcela V2040.

- **Numele beneficiarului** :Balagiu Adrian, Balagiu Iudit, Bocirnea Catalin-Costel, SC Andra International SRL, Gheorghita Gelu-Adrian, Gheorghita Camelia, Radu Sabina si Radu Radu-Petrus

- **Proiectant GENERAL** : SC R.D.P. ARHITECTS S.R.L

Propuneri referitoare la documentatia urbanistica solicitata :

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal :

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 5600 mp, nr. cadastral 110018 cu urmatoarele limite :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Str. Maresal Averescu;
- la sud - A 2048/2 Ofrim Dumitru
- la vest - Parcela A 2045 Most. Def. Emin Z. Gemaledin.

Terenul este situat in intravilanul arabil al comunei Valu lui Traian , proprietari BALAGIU ADRIAN si BALAGIU IUDIT.

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 5600 mp, nr. cadastral 109892 cu urmatoarele limite :

- la nord - Parcela A 2048/1 Bucel Nicolae;
- la est - Str. General Averescu;
- la sud - Str. General Averescu;
- la vest - Parcela A 2045.

Terenul este situat in intravilanul arabil al comunei Valu lui Traian , proprietari BOCIRNEA CATALIN-COSTEL.

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 13800 mp, nr. cadastral 112888 cu urmatoarele limite :

- la nord - Drum de exploatare;
- la est - IE: 109892 A 2048 Lot 2, IE: 110018 A 2048 Lot 1;
- la sud - Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

Terenul este situat in intravilanul arabil al comunei Valu lui Traian , proprietari BOCIRNEA CATALIN-COSTEL, SC ANDRA INTERNATIONAL SRL, GHEORGHITA GELU-ADRIAN, GHEORGHITA CAMELIA, RADU SABINA si RADU RADU-PETRUS.

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 12900 mp, nr. cadastral 113301 cu urmatoarele limite :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Alee de acces;
- la sud - IE: 105999 A, IE: 110496, IE: 107117, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

Terenul este situat in intravilanul arabil al comunei Valu lui Traian , proprietari SC ANDRA INTERNATIONAL SRL.



2.Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servitutii: Ca unitate teritoriala de referinta terenul se afla in zona M1a(locuinte unifamiliale si collective mici si servicii, situate in nucleul istoric).

3.Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime si maxime :

Regimul de inaltime max. admis P+4E. Constructiile se vor realiza din materiale durabile, nu se admit pereti exteriori din lemn si nici invelitori din placi de azbociment. Imobilele se vor realiza conform urmatoarelor reglementari:

¢ Amplasarea cladirilor fata de aliniament: retragere obligatorie minim 3,00 m.

¢ Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara a parcelelor: cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

¢ Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor:

" Daca noua cladire nu are gol de usa sau fereastră se poate amplasa la 60 cm fata de limita de proprietate, dar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

" Daca noua cladire are pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale distanta minima va fi de 2,00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2,00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.

" In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta.

¢ Stationarea autovehiculelor: Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea crearii unui garaj pentru fiecare lot in parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament - linia de demarcatie intre loturi si proprietatea publica a consiliului local - drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto.

¢ Imprejmuiri: gardurile spre strada vor avea inaltimea de minim 2,00 m din care soclu opac de 0,60 m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat, plasa metalica, lemn sau opac si se recomanda sa fie dublate de gard viu. Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m din material corespunzator. In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autenticat al/ale vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intaruzare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.

¢ POT max= 60%, CUT. max = 2,5.

In zona supusa studiului exista retea de utilitati pe str.Maresal Averescu. Terenurile propuse pentru studiu sunt situate in jud. Constanta, in intravilanul localitatii Valu lui Traian, doua dintre acestea avand deschidere la Str.Maresal Averescu (IE 110018 si IE 109892).

4.Dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor;

Accesul auto si pietonal catre zona supusa studiului se va face din str.Maresal Averescu.

-Utilitatile (alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, retea de canalizare menajera, retea de gaze naturale, amenajarile de accese-drumuri si trotuare) in zona studiata vor fi asigurate de catre beneficiarii/ initiatorii P.U.Z.-lui si cad in obligatia initiatorului P.U.Z.-lui.

Asigurarea utilitatilor precum si realizarea cailor de acces se vor face de initiatorii P.U.Z.-lui cu stricta respectare a prevederilor legi 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Initiatorii/beneficiarii P.U.Z.-lui nu vor putea instraina loturile rezultate in urma realizarii P.U.Z.-lui decat dupa ce se vor asigura realizarea utilitatilor si a acceselor pentru toate loturile rezultate.

Autorizatiile de construire locuinte vor fi solicitate si obtinute dupa asigurarea utilitatilor si realizarea acceselor auto si pietonale.

5.Capacitatile de transport admise –max. 3,5 to.. Exceptie vor face masinile si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de construire accese si utilitati in zona studiata. Beneficiarii/ initiatorii PUZ-lui vor solicita si vor face demersuri pentru Autorizarea individuala a acestora pentru o perioada determinata.

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

-aviz RAJA;

-aviz ENEL;

-aviz GAZE NATURALE

-aviz TELEKOM

-aviz CONSILIUL LOCAL VALU LUI TRAIAN

-aviz DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA

-aviz AGENTIA NATIONALA A PENITENCIARELOR.

-aviz CONSILIU JUDETEAN CONSTANTA

-aviz TRANSELECTRICA

-aviz STATUL MAJOR GENERAL

-aviz PROTECTIA MEDIULUI- AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

-Studiu Geotehnic.

-Studiu Topografic

-acordul notarial al proprietarilor

7.Obligatiile initiatorului P.U.Z ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.(Amplasare panou pentru informare si consultare a publicului).

-Categoriile de preturi privind proiectarea, avizarea, verificarea, urmarirea, obiectivelor de utilitate publica (drumuri,trotuare, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, canalizare menajera, retea de gaze) vor fi suportate de beneficiarul PUZ-lui. **Autorizatiile de construire vor fi solicitate si obtinute dupa asigurarea utilitatilor.**

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

-Titularul/titularii actuali /viitori ai investitiei trebuie sa fie informati in mod corect cu privire indeosebi a costurilor si a categoriilor de investitii ce trebuiesc suportate de proprietari (investitori) pentru a se evita incertitudinile ulterioare.

In vederea supunerii spre aprobarea Consiliului Local Valu lui Traian a PUZ-
lui elaborat pentru parcela **A2048/1, A2048/2, Str.Maresal Averescu, V2040** toate
documentele solicitate in prezentul Aviz de Oportunitate sunt obligatorii.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a
Certificatului de urbanism nr.419/05.10.2020 și 310/06.10.2022, emise de Primaria
Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct in data de 18.11.2022.

SECRETAR

DRAGOE ILONA IRINA

ARHITECT SEF

EMIN GEMUR



