



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 **SC ANDRA INTERNATIONAL SRL** cu domiciliul în jud.Constanța, str.Calea Dobrogei, nr.260A, înregistrată sub nr. 7171 din 28.03.2023.

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

### **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 7171 din 28.03.2023**

- *pentru elaborarea Planului urbanistic zonal: Plan urbanistic zonal Parcelare – Parcela L148/1, L150, L152, L154*
- *generat de imobilele situate în Comuna Valu lui Traian, Parcela L148/1, L150, L152, L154 județul Constanța, suprafața de 430500 mp, conform Certificatului de Urbanism nr.55/17.02.2023.*
- *cu respectarea următoarelor condiții:*

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

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 30500 mp din acte și din măsurători, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifică prin CF 104032 Valu lui Traian Parcela L148/1 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat învecinat cu următoarele :

- la nord – IE 114806 ;
- la vest – DE 143 - IE 112164;
- la sud – IE 104113;
- la est – DE 156 , IE 112163

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 155000 mp din acte și din măsurători, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifică prin CF 104113 Valu lui Traian Parcela L150 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat învecinat cu următoarele :

- la nord – IE 104032 ;
- la vest – DE 143 - IE 112164;

- la sud – DE 151;
- la est – DE 156 , IE 112163

Proprietatea studiată 3, în suprafață de 124100 mp din acte și din măsurători, este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifică prin CF 104161 Valu lui Traian Parcela L152 Valu lui Traian.

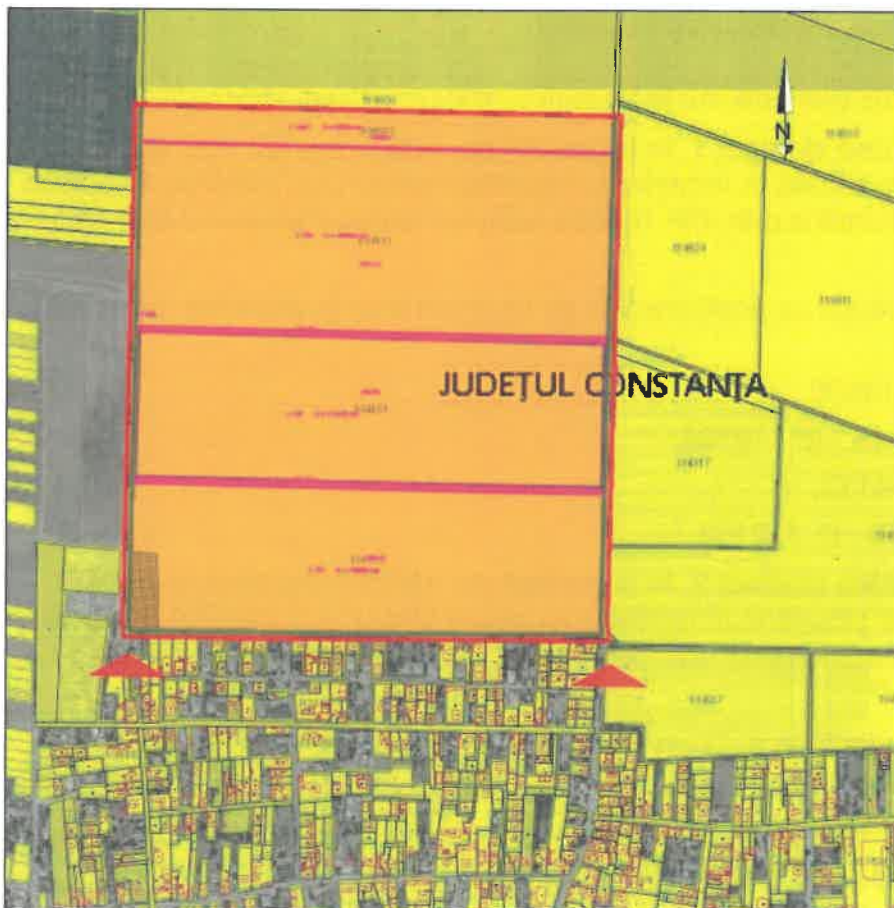
Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord – DE 151 ;
- la vest – DE 143 - IE 112164;
- la sud – DE 153;
- la est – DE 156 , IE 112163

Proprietatea studiată 4, în suprafață de 120900 mp din acte și din măsurători, este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifică prin CF 104115 Valu lui Traian Parcela L154 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord – DE 153 ;
- la vest – DE 143 - IE 112164;
- la sud – DE 155;
- la est – DE 156 , IE 112163



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:

Față de aliniamentul străzilor:

Față de strada proiectată de acces pe parcele: 3,00m de la limita de proprietate pentru ansamblurile cu regim de înălțime P, P+1.

Față de strada proiectată de acces pe parcele: 5,00m (3m+2m) de la limita de proprietate pentru ansamblurile cu regim de înălțime P+2 și peste.

La intersecțiile dintre străzi, aliniamentul să fie respectat la strada predominantă.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

-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 (daca nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streșină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul în care clădirea se învecineaza 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.

-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 sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streșină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul ferestrei de lumină (tip cărămidă de sticlă (nevada) sau geam fix mat) poate fi montată fără limita 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.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei :

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 2.00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

¢ 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.

#### Descrierea viitoareii investiții:

Proiectul ce face obiectul acestei documentatii implică reconfigurarea zonei studiate prin P.U.Z. în vederea construirii unor locuințe, plus toate utilitățile și amenajările aferente funcțiunilor propuse. Serviciile propuse: birouri, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere, servicii financiar-bancare; sport-întreținere-recreere, farmacii, mici magazine alimentare. La limita vestică, cu deschidere la strada principală de acces sunt prevăzute loturi cu funcțiuni mixte (LOCUINȚE, SERVICII, COMERȚ, ECHIPAMENTE EDILITARE).

**Indicatori urbanistici maximali propuși pentru fiecare zonificare funcțională propusă :**

**L2 - aproximativ 50 % parcele pentru construcții de locuințe- Zona mixtă conținând locuințe, servicii cu regim de înălțime P+2E (păstrarea prescripțiilor actuale conform PUG)**

POT	50 %
CUT	1.3

Spații verzi min. 30%

**M- aproximativ 20 % ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE-SERVICII cu regim de înălțime P+4E, P+8E**

POT	60 %
CUT	3

Spații verzi min. 30%

**IS- aproximativ 10% ZONA INSTITUȚILOR PUBLICE ȘI SEVICIILOR DE TIP COMERCIAL**

POT	60 %
CUT	3

Spații verzi min. 30%

**A- aproximativ 5% ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE NEPOLUANTE/DEPOZITARE**

POT	60 %
CUT	2,5
Spații verzi min.	30%

## **V1- aproximativ 10% ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE/ RECREERE ȘI EDUCAȚIE**

**FUNȚIUNI COMPLEMENTARE- aproximativ 5% Alte funcțiuni necesare susținerii dezvoltării urbane, clădiri pentru culte, clădiri tehnico-edilitare etc.**

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 27 și DE 348.

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

Accesul auto și pietonal către zona supusă studiului se va face din DE 156 și DE 143.

-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 accesele 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 ORANGE

- aviz PROTECȚIA MEDIULUI- AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA
- aviz TRANSELECTRICA
- aviz TRANSGAZ SA MEDIAS
- aviz COMISIA DE CIRCULAȚIE
- aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
- aviz CONPET
- aviz ANIF
- aviz DSP
- aviz CONSILIU JUDEȚEAN CONSTANȚA
- Studiu Geotehnic.
- Studiu Topografic
- Studiu de Circulație

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 accesul 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 trebuie 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 A407/3/1 și Parcela A407/3/2, 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.113/11.04.2022, emis de Primăria Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de .....

SECRETAR

DRAGOE ILONA IRINA

ARHITECT ȘEF

EMIN GEMUR