



Nr. 27755 / 30.08.2023

**CĂTRE,  
PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN**

Ca urmare a cererii adresate de **TÂRLEA VALICĂ ȘI TÂRLEA MARIANA**  
cu domiciliul/sediul în județul **Constanța** municipiul / orașul / comuna **Valu lui Traian**  
șatul **Valu lui Traian** sectorul **-** cod poștal **907300**  
strada **Alexandru Ioan Cuza** nr. **22** bl. **-** sc. **-** et. **-** ap. **-**  
telefon/fax **0733 146 222** e-mail  
înregistrată la nr. **27755** din **02.08.2023**  
în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu  
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

nr. **45** AVIZ din **30.08.2023**

pentru documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – PARCELARE TEREN  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE**

generat de imobilul: teren în suprafață de 5000 mp, parcela A 394/218, nr. cad. 105020  
date de identificare imobil (teren și construcții): parcela A 394/218, intravilan, comuna Valu lui Traian,  
jud. Constanta

inițiator: **TÂRLEA VALICĂ ȘI TÂRLEA MARIANA**  
proiectant: **S.C. 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L., BIAMA PRO S.R.L.**  
specialist cu drept de semnătură **RUR – D1, E - arh. Dumitru Radu D.D. POPESCU**

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: UAT Valu lui Traian, jud. Constanta;  
Suprafață zonă studiată = 5233 mp, Suprafața ce a generat PUZ - parcela A394/218, numar cadastral  
105020 = 5000 mp, delimitată astfel:

- la nord – De 383 drum acces;
- la sud – imobil situat str. Tudor Arghezi nr. 20, imobil situat str. Tudor Arghezi nr. 18;
- la est – parcela A394/217 A;
- la vest – parcela 394/218 A.

**Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:**

-pentru terenul cu suprafața de 5000 mp se aplică reglementările documentației de urbanism PUG aprobată  
cu Hotărârea Consiliului Local Valu lui Traian nr. 75 din 18.03.2011 - Zona de locuit, subzona L2 care  
presupune locuințe mici situate în noile extinderi cu maxim P+2 niveluri;  
- înălțimea maximă a construcțiilor = P+2E  
- P.O.T. maxim = 50%; - C.U.T. maxim = 1,3  
- retragere fata de strada 3 m, față de vecini conform prevederi Cod Civil;

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**UTR – L2 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI**  
- **UTILIZĂRI PERMISE** : locuințe individuale, locuințe colective mici, echipamente publice de nivel  
rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.), servicii de interes general; comerț cu

amănuntul, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței, amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

#### **- UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI -**

- \*se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare,
- \*se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție,
- \*funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD,
- \*anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, construcții provizorii,
- \*în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct,
- \*pentru construcții tip duplex suprafața aferentă fiecărui apartament să fie de minim 250 mp,
- \*în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
  - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor.

#### **- UTILIZĂRI INTERZISE -**

- \*funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- \*activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- \*realizarea unor false mansarde;
- \*instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- \*dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- \*depozitare en-gros, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- \*depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- \*activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- \*stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini, spălătorii chimice;
- \*lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice alte lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**- REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII -** Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) - forma parcelelor este dreptunghiulară cu deschideri la stradă între 16 - 23 ml respectiv cu suprafețe care variază între 258,40 mp – 715,40 mp.

**- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR –** Înălțimea maximă admisibilă este de 10,00 ml, se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2.

**- INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI –** Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T.max = 50% din suprafața terenului, calculat în raportul dintre aria suprafeței construite și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul POT amprentele teraselor sau bovindourilor de la etajele superioare și a teraselor deschise și acoperite.

**- INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI –** Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T.max = 1,3 calculat în raportul dintre aria suprafeței desfășurate și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul CUT amprente teraselor sau balcoanelor deschise și acoperite.

**- REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR –** Retrageri minime față de aliniamentul străzilor: - față de strada proiectată de acces pe parcelă: 3.00 m de la limita de proprietate.

**-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR -**

**Retrageri față de limitele laterale 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 și streșină. 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.

-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 și 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 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** – Conform Cod Civil.

#### **- REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII –**

**Circulații și accese** - Fiecare parcelă va avea un acces auto și unul pietonal din strada de acces proiectată cu lățimea de 10 ml.

**Staționarea autovehiculelor**- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea realizării 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 sa 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.

#### **-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ – Condiții de echipare edilitară**

##### **Instalații sanitare:**

**Sursa de apă** - Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

**Canalizare menajeră** - Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la bazinul vidanjabil care se va executa în incintă. Apele uzate se vor descărca în canalizarea publică

**Canalizarea pluvială** - Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt evacuate în interiorul proprietăților, fiind conduse prin sistem de pante către spațiile verzi.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de scurgere în conductele de canalizare deoarece în cazul unor ploii cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unui sistem de pante către zonele amenajate ca spații verzi.

**Rețele exterioare apă – canal** - Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țeava de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare de la nivelul fiecărei parcele se va decărca în bazin vidanjabil etanș până la instalarea rețelei de canalizare în zonă.

La aceste rețele inițiatorii P.U.Z. se vor racorda/branșa în vederea asigurării necesarului de apă/ canalizare.

**-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI - Spații libere și spații plantate -** Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJ Constanța nr.152/2013 astfel: pentru locuințe unifamiliale minim 5mp pe locuitor dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului spații verzi plantate alocate funcțiunii de locuire.

**- REGULI CU PRIVIRE LA 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 aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.; Pentru împrejuririle pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private) cu fundație și soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.

În cazul în care se dorește să se realizeze împrejuriri 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 împrejurirea 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **29 august 2023** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia (PUZ+RLU)

**- PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE generat de imobilul - teren în suprafață de 5000 mp, parcela A 394/218, nr. cad. 105020, intravilan, comuna Valu lui Traian, jud. Constanta, favorabil cu următoarele condiții:**

-se vor respecta reglementările, recomandările și condiționările din avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; la următoarele faze ale proiectului se va solicita aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;

-amplasarea construcțiilor în incintă și față de limitele de proprietate se va face cu respectarea condițiilor stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și în conformitate cu prevederile Hotărării nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

-la următoarele faze ale proiectului va evidenția pe planul de situație zona de spații verzi în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform Hotărării Consiliului Județean Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;

-pentru executarea lucrărilor propuse (amenajări drumuri de acces, amplasare rețele utilități, etc.) pe alte terenuri decât cele deținute de beneficiar este necesară obținerea acordului deținătorilor/administratorilor acestor terenuri; dimensionarea rețelelor stradale se va face conform normelor pentru trafic greu și se va asigura în mod obligatoriu acces pentru intervenții în caz de incendiu;

-locurile de parcare se vor amenaja în limita (incinta) terenului deținut de titularul proiectului, iar numărul și suprafața acestora se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în conformitate cu prevederile Hotărării nr. 525/1996 (republicată) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;

-autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Secțiunii 3 – Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară, din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/1996 și cu respectarea condițiilor prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;

-potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47<sup>1</sup>(2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;

-în conformitate cu prevederile art. 35 alin (3) din Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism - conform prevederilor art. 48<sup>1</sup> alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

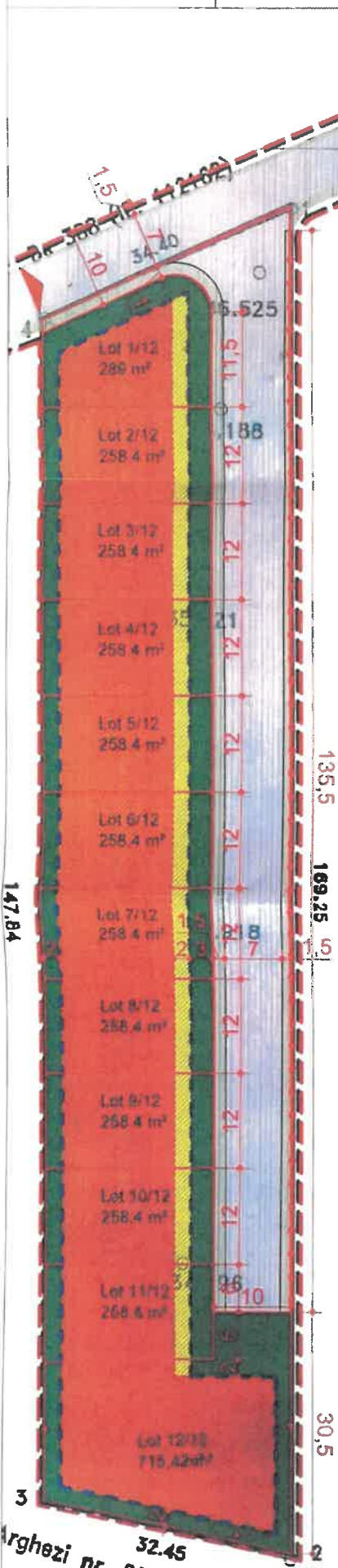
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 552 din 12.11.2021 emis de Primăria Comunei Valu lui Traian.

**ARHITECT ȘEF,**  
**Eduard FERENCZ**



Întocmit,  
consilier Maria POJESCU

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Maria Pojescu mentioned in the text.



**Parcela A 394/217A**

ACCES AUTO/PIETONAL PRINCIPAL

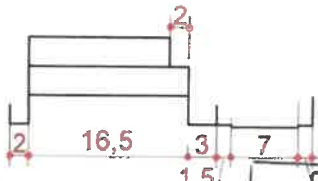
**LEGENDA:**

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITELE PARCELELOR EXISTENTE
- LIMITELE PARCELELOR PROPUSE

- ACCES AUTO/PIETONAL
- EDIFICABIL
- ALINIAMENT STRADAL
- LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL PROPUSE (P+2E)
- GARD DRUM DE ACCES

- FUNCTIUNI, REGIM DE ÎNĂLȚIME**
- FUNCTIUNI LOCUINȚE  
REGIM ÎNĂLȚIME: P+1E  
(PARTER+1ETAJ)
  - FUNCTIUNI LOCUINȚE  
REGIM ÎNĂLȚIME: P+2E  
(PARTER+2ETAJE)
  - CIRCULAȚIE, SPAȚII VERZI
  - SUPRAFETE CAROSABILE
  - SUPRAFETE PIETONALE
  - SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

**PROFIL TRANSVERSAL**



**Bilanț teritorial propus:**

12 PARCELE (327.85-421.36m<sup>2</sup>)  
 POT propus=50%, CUT propus 1.3

P A394/218 Nr. cad.106020 (5000 m<sup>2</sup>)

Suprafață rezultată parcele (proprietate privată) 3588 m<sup>2</sup>

Suprafața rezultată drumuri (proprietate publică) 1412 m<sup>2</sup>



Tipul terenului	Suprafata (m <sup>2</sup> )	POT (maxim 50%)	CUT (maxim 1.3)	Suprafata terenului (m <sup>2</sup> )	Suprafata terenului (m <sup>2</sup> )
Terenuri agricole	2000	100%	0.2	2000	2000
Terenuri agricole cu scopuri agricole	1000	100%	0.2	1000	1000
Terenuri agricole cu scopuri agricole	1000	100%	0.2	1000	1000
Terenuri agricole cu scopuri agricole	1000	100%	0.2	1000	1000

Rev.1	Arh. Dumitru-Radu Popescu	07/2021	Consultare H.C.J./ Modificare drum de acces/parcelar/sokube ubkă)		
BIAMA PRO S.R.L. CUI 4081004 19.10.2018		3R DESIGN CAMP S.R.L. CUI 4081004 19.10.2018		BENEFICIAR	PROIECT
				ȚARLEA VASILICĂ ȘI ȚARLEA MANANA	P.U.Z 01/2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:500	PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUCȚIE LOCUINȚE	P.U.Z
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu			ADRESA: Loc. VALU LUI TRIMBAN, JUDEȚ CONSTANȚA, Parcela A 394/218, 10. cad.106020 (5000 m <sup>2</sup> )	
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA	TITLU PLANȘĂ	PLANȘĂ
			11/2021	SITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	3/Rev 1

3  
 Irghezi nr. 20 Imobil situat în