



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 40 din 15.05.2023

Titular : SC ANDRA INTERNATIONAL SRL, cu sediul in Judetul Constanta, Comuna Valu lui Traian, strada Calea Dobrogei, nr. 260.

Referitor la solicitarea Dumneavoastra, inregistrata la A.P.M. Constanta cu nr. 248 RP /12.01.2023, privind avizarea din punct de vedere al protectiei mediului pentru: **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - PARCELA A2048/1-A2048/2, STRADA MARESAI AVERESCU 37, PARCELA V2040”**, propus a fi amplasat in Comuna Valu lui Traian, Parcela A2048/1-A/2048/2, Strada Maresal Averescu nr. 37, Parcela V2040, nr. cadastral : 113301 si 114783,

In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M Constanta din data de 15.02.2023, va comunicam **decizia** A.P.M. Constanta :

“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - PARCELA A2048/1-A2048/2, STRADA MARESAI AVERESCU 37, PARCELA V2040”, propus a fi amplasat in Comuna Valu lui Traian, Parcela A2048/1-A/2048/2, Strada Maresal Averescu nr. 37, Parcela V2040, nr. cadastral : 113301 si 114783, **nu necesită evaluare de mediu conform H.G. nr. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

- planul propus **nu intră** sub incidența art. 28, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2007 aprobată de Legea nr. 49/2011, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii nr 292/2018, anexa 2, pct. 10, lit.b (proiecte de dezvoltare urbana);
- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

Până la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Informarea și participarea publicului in procedura s-a realizat astfel:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a Avizului de Mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au fost publicate în datele de 01.12.2022 și 05.12.2022 in ziarul „Cuget Liber”.
- Decizia nr. 16/15.02.2023, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 15.02.2023, a fost afisata pe site-ul APM Constanta ;





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

- o Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința CSC, din data de 10.03.2023 în ziarul „Cuget Liber”, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezintă următoarele caracteristici:

Obiectul planului urbanistic zonal îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind parcelarea unor terenuri, proprietate privată, în vederea realizării de loturi individuale pentru construirea de locuințe unifamiliale, realizarea căilor de acces și echiparea edilitară a parcelelor.

Imobilul este un teren fără construcții format din patru parcele amplasate în partea de nord-vest a localității. Categoria de folosință a terenului este de teren intravilan arabil.

În apropiere se regăsesc elemente naturale importante/ clasificate: zone protejate (Valul de piatră), relief valoros (fort).

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 5600 mp din acte (5600 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 110018 Valu lui Traian.

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

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

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 5600 mp din acte (5600 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 109892 Valu lui Traian.

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

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

Proprietatea studiată 3, în suprafață de 13.800 mp din acte (13.800 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 112888 Valu lui Traian.

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

- 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.

Proprietatea studiată 4, în suprafață de 12.900 mp din acte (12.900 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 113301 Valu lui Traian.

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

- la nord - DE + Valul de piatră;
- la est - Alee de acces;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





- la sud - IE: 105999 A, IE: 110496, IE: 107117, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

În urma alipirii au rezultat urmatoarele 2 parcele:

Proprietatea rezultată 1, în suprafață de 25.000 mp din acte (25.000 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 114783 Valu lui Traian, Strada Maresal Averescu, nr. 37 – Parcela A2048/1 – Parcela A2048/2, conform Act de Alipire nr. 1626 încheiat la data de 10.11.2020.

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

- la nord – Drum de exploatare;
- la est - Strada Maresal Averescu;
- la sud - Strada Maresal Averescu, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

Proprietatea rezultată 2, în suprafață de 12.900 mp din acte (12.900 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 113301 Valu lui Traian, Parcela V 2040, conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 1328 încheiat la data de 29.04.2011.

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

- 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.

- Zona studiata este de 43380 mp (4,338 ha);
- Loturile de teren care au generat PUZ este de 37900 mp.

Conform PUG, amplasamentul se incadreaza in: Zona de locuit, subzona M1a care presupune locuinte unifamiliale și colective mici și servicii, șituate in nucleul istoric cu maxim P+4 niveluri.

Conform Planul Urbanistic General al Localității Valu lui Traian pentru terenul studiat sunt urmatoarele prevederi:

Zona mixtă conținând locuinte unifamiliale și colective mici cu max P+4 niveluri, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice

M - ZONA MIXTA			
M1 – ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII, IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE			
M1a - locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric	P+4	60%	2,5

Parcelele studiate se încadrează în:





Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

M1 – ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII, INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

M1a - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric

- POT maxim = 60%;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.
- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H = 8,0 m) pentru activități comerciale, servicii etc.;
- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = 2,5 (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+4, și CUT maxim = 1,3 pentru construcții P+2
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
 - în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

-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.

Pentru realizarea obiectivului documentației se propune modificarea prin P.U.Z. a subzonelor funcționale prezente (M) în subzonele:

M1a - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric

-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 admise

- 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 liberale 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.

BILANT TERITORIAL (PROPUȘ)

	ARIA (m ²)	Sconstruit max. P.O.T. 60%	Sdesfășurat max. C.U.T. 2.5	Spații verzi amenajate min. 30%	Spații betonate în cadrul parcelelor- maxime 20%
Suprafețe rezultate sin studiu (m ²) (proprietate privată) Parcele propuse	28560.0	17136.0	71400.0	8568.0	2856.0
Strazi/trotuare/spatii betonate(m ²),proprietate privată transferate în proprietate publică pentru circulații acces și utilități	9340.0				
Drumuri de exploatare/acces reglementate prin PUZ	5480.0				



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

CONSTANȚA
 VIZAT SPHE
 NESCHIMBARE

Indicatori urbanistici maximali propuși pentru fiecare parcelă:
 Valorile propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt maximele.

POT : 60%

CUT: 2,5

Spatii verzi: minim 30%

Nr. Lot			Steren (mp)	Sconstruit (mp)	Sdesfășurat(mp)	S spații verzi(min.)	Spații betonate (max.)
Lot	1/	1	DRUM DE ACCES				
Lot	1/	2	289.00	173.40	722.50	86.70	28.90
Lot	1/	3	287.00	172.20	717.50	86.10	28.70
Lot	1/	4	370.00	222.00	925.00	111.00	37.00
Lot	1/	5	400.00	240.00	1000.00	120.00	40.00
Lot	1/	6	500.00	300.00	1250.00	150.00	50.00
Lot	1/	7	370.00	222.00	925.00	111.00	37.00
Lot	1/	8	500.00	300.00	1250.00	150.00	50.00
Lot	1/	9	500.00	300.00	1250.00	150.00	50.00
Lot	1/	10	500.00	300.00	1250.00	150.00	50.00
Lot	1/	11	400.00	240.00	1000.00	120.00	40.00
Lot	1/	12	DRUM DE ACCES				
Lot	1/	13	294.00	176.40	735.00	88.20	29.40
Lot	1/	14	308.00	184.80	770.00	92.40	30.80
Lot	1/	15	308.00	184.80	770.00	92.40	30.80
Lot	1/	16	308.00	184.80	770.00	92.40	30.80
Lot	1/	17	308.00	184.80	770.00	92.40	30.80
Lot	1/	18	308.00	184.80	770.00	92.40	30.80
Lot	1/	19	308.00	184.80	770.00	92.40	30.80
Lot	1/	20	308.00	184.80	770.00	92.40	30.80
Lot	1/	21	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	22	291.00	174.60	727.50	87.30	29.10



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Agencia pentru Protecția Mediului Constanța

VIZAT SPRE
 NESCHIMBARE

Lot	1/	23	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	24	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	25	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	26	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	27	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	28	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	29	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	30	287.00	172.20	717.50	86.10	28.70		
Lot	1/	31	DRUM DE ACCES						
Lot	1/	32	339.00	203.40	847.50	101.70	33.90		
Lot	1/	33	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	34	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	35	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	36	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	37	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	38	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	39	291.00	174.60	727.50	87.30	29.10		
Lot	1/	40	271.00	162.60	677.50	81.30	27.10		
Lot	1/	41	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	42	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	43	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	44	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	45	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	46	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	47	289.00	173.40	722.50	86.70	28.90		
Lot	1/	48	DRUM DE ACCES						
Lot	1/	49	334.00	200.40	835.00	100.20	33.40		



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Lot	1/	50	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	51	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	52	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	53	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	54	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	55	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	56	290.00	174.00	725.00	87.00	29.00		
Lot	1/	57	251.00	150.60	627.50	75.30	25.10		
Lot	1/	58	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	59	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	60	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	61	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	62	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	63	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	64	290.00	174.00	725.00	87.00	29.00		
Lot	1/	65	DRUM DE ACCES						
Lot	1/	66	380.00	228.00	950.00	114.00	38.00		
Lot	1/	67	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00		
Lot	1/	68	350.00	210.00	875.00	105.00	35.00		
Lot	1/	69	350.00	210.00	875.00	105.00	35.00		
Lot	1/	70	350.00	210.00	875.00	105.00	35.00		
Lot	1/	71	341.00	204.60	852.50	102.30	34.10		
Lot	1/	72	323.00	193.80	807.50	96.90	32.30		
Lot	1/	73	350.00	210.00	875.00	105.00	35.00		
Lot	1/	74	350.00	210.00	875.00	105.00	35.00		
Lot	1/	75	350.00	210.00	875.00	105.00	35.00		
Lot	1/	76	339.00	203.40	847.50	101.70	33.90		





VIZAT ȘI
 NESCHIMBARE

Lot	1/	77	DRUM DE ACCES				
Lot	1/	78	248.00	148.80	620.00	74.40	24.80
Lot	1/	79	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	80	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	81	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	82	291.00	174.60	727.50	87.30	29.10
Lot	1/	83	249.00	149.40	622.50	74.70	24.90
Lot	1/	84	257.00	154.20	642.50	77.10	25.70
Lot	1/	85	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	86	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	87	289.00	173.40	722.50	86.70	28.90
Lot	1/	88	DRUM DE ACCES				
Lot	1/	89	401.00	240.60	1002.50	120.30	40.10
Lot	1/	90	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	91	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	92	291.00	174.60	727.50	87.30	29.10
Lot	1/	93	363.00	217.80	907.50	108.90	36.30
Lot	1/	94	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	95	300.00	180.00	750.00	90.00	30.00
Lot	1/	96	289.00	173.40	722.50	86.70	28.90

Modernizarea circulației

- Accesul pietonal și auto al terenului se realizează din latura de vest și est, din strada Maresal Averescu și Aleea de acces.
- Parte carosabilă de 10.00 m (o bandă de circulație pe sens, două sensuri), trotuar de 1.50 m pe ambele părți a benzii de circulație. Astfel zona drumului în profil transversal are 7.00m, fiind dedicat accesului carosabil.
- Pe partea carosabilă se va institui interdicție de construire.
- Parcarea / staționarea autovehiculelor se va face în incinta proprie;

Alimentare cu apă



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului. În zona amplasamentului, pe str. Maresal Averescu există conducta de distribuție apă Dn 100 mm OL și colector menajer Dn 250mm PVC-KG, conform aviz RAJA SA Constanța.

Canalizarea apelor

Nu există în zona studiată. Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe, până la extinderea rețelei de canalizare în zona, după care vor fi racordate la rețeaua de canalizare.

Canalizarea apelor pluviale

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

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere
Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se vor realiza în conformitate cu soluția rezultată prin proiectele de branșament.

In calitate de titular al planului aveți următoarele obligații :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului ;

- se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV

Celzin LATIF



ȘEF SERVICIU A.A.A.,

Lavinia-Monica ZECA

NOTA: redactat în 3 (trei) exemplare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679