



## CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



• Tel.: +40-241.488.412; +40-241.488.414 • e-mail: [consjud@cjc.ro](mailto:consjud@cjc.ro); [arhsef@cjc.ro](mailto:arhsef@cjc.ro) •

Nr. 27531 / 29.08.2023

CĂTRE,

### PRIMĂRIA VALU LUI TRAIAN

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ANDRA INTERNATIONAL S.R.L.  
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna MEDGIDIA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada STEFAN CEL MARE nr. 14 bl. - sc. - et. - ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax 0743121587 e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată cu nr. 27531 din 01.08.2023

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
nr. 42 din 29.08.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru - „**PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE**”

**generat de imobilul** - teren în suprafață de 37.900,00 mp;

**AMPLASAMENT:** Localitatea Valu lui Traian, parcela A 2048/1 - A 2048/2, Str. Maresal Averescu, nr.37, parcela V2040, jud. Constanța.

**INIȚIATOR:** S.C. ANDRA INTERNAȚIONAL S.R.L.

**PROIECTANT:** S.C. RDP ARCHITECTS S.R.L. – arh. Dumitru Radu POPESCU - specialist cu drept de semnătură RUR – D1, E;

**Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:** zona studiată este situată în intravilanul localității Valul lui Traian; Suprafața zonei studiate/reglementate – 43.380,00 m<sup>2</sup> . Vecinătățile terenului care au generat PUZ : la nord – DE Valul de Piatră, la sud – alee de acces, IE 107117, IE 110496, IE 105999, la est - IE 112015 Str. Maresal Averescu, la vest alee de acces.

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

- UTR – M1a – locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric, conform PUG aprobat prin HCL nr. 75/2011.
- regim de construire: conform documentației de urbanism aprobate;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici;

- **H max** = P+4E;
- **POT max** = 60%;
- **CUT max** = 2,5;
- **retragerea minimă față de aliniament:** clădirile vor fi retrase de la aliniament 3 m.
- **retragere minime față de limitele laterale:** conform documentației de urbanism aprobate.
- **retragere minime față de limitele posterioare:** retragerea față de limita posterioară 2 metri;

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

- **UTR: M1a – locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric.**
- **regim de construire:** înșiruit, cuplat, izolat.
- **funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare.**
- **H max** = 10 m se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. RH maxim va fi P+4E.;
- **POT max** = 60%
- **CUT max** = 2,5
- **retragerea minimă față de aliniament:** Față de strada proiectată de acces pe parcelă: 3.00 m de la limita de proprietate.
- **retragere minime față de limitele posterioare:** clădirile vor fi retrase față de aliniament 2 m.
- **retragerea minimă față de limitele laterale:** Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6,00 m; 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 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, îngradit sau neîngradit, 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 (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. Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta și zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m; Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m; Se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni

decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 m, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala incaperilor; In cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- **circulații și accese:** Accesul pietonal și auto al terenului se realizează din latura de vest și est, din strada Maresal Averescu si Aleea de acces. Parte carosabilă de 10.00 m (o banda de circulatie pe sens, doua 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.

- **echipare tehnico-edilitară:** Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului. Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe:ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor; 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. În momentul în care în zonă se va extinde serviciul public de canalizare, apele uzate se vor descărca în canalizarea publică. Apele meteorice care provin din ploi 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 canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi 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. 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 țevă 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. In zona amplasamentului, pe str.Maresal Averescu exista conducta de disitributie apa Dn 100 mm OL si colector menajer Dn 250mm PVC-KG conform aviz de amplasament nr.398/10705 din 05.11.2020 emis de Raja SA Constanta. Pe loturile marcate în planșele 3 (REGLEMENTĂRI URBANISTICE) respectiv 4 (REGLEMENTĂRI EDILITARE) sunt marcate terenurile destinate executării unei gospodării de apă (rezervor de înmagazinare de apă pentru consumul menajer cât și ca rezervă intangibilă de incendiu)

**În urma studierii și analizării documentației: „PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE” generat de imobilul - teren în suprafață de 37.900,00 mp, Localitatea Valu lui Traian, parcela A 2048/1 - A 2048/2, Str. Maresal Averescu, nr.37, parcela V2040, se avizează favorabil, cu următoarele condiții:**

- se vor respecta reglementările și recomandările prevăzute în 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;
- se va respecta HCJ 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 județului Constanța" ;
- se vor detalia în Regulamentul local de urbanism posibilitățile de dezmembrare a parcelei.

- se recomanda stabilirea unui regim de inaltime si a unor indicatori urbanistici in functie de marimea parcelei.
- se recomanda extinderea studiului topografic, in vederea clarificarii legaturilor cu strazile existente.
- se vor asigura străpungeri pietonale la nivelul ansamblului construit.
- se va respecta HG 525/1995 privind retragerile construcțiilor față de aliniament;

- în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului si 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; un exemplar al documentației de urbanism, însoțit de hotărârea de aprobare a Consiliului Local, se înaintează Consiliului Județean Constanța, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în Observatorul teritorial național, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

- în conformitate cu prevederile art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 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/Consiliul General al Municipiului București, 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.**

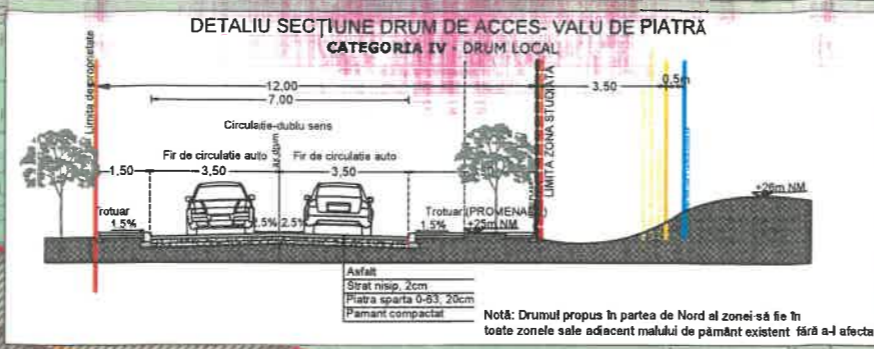
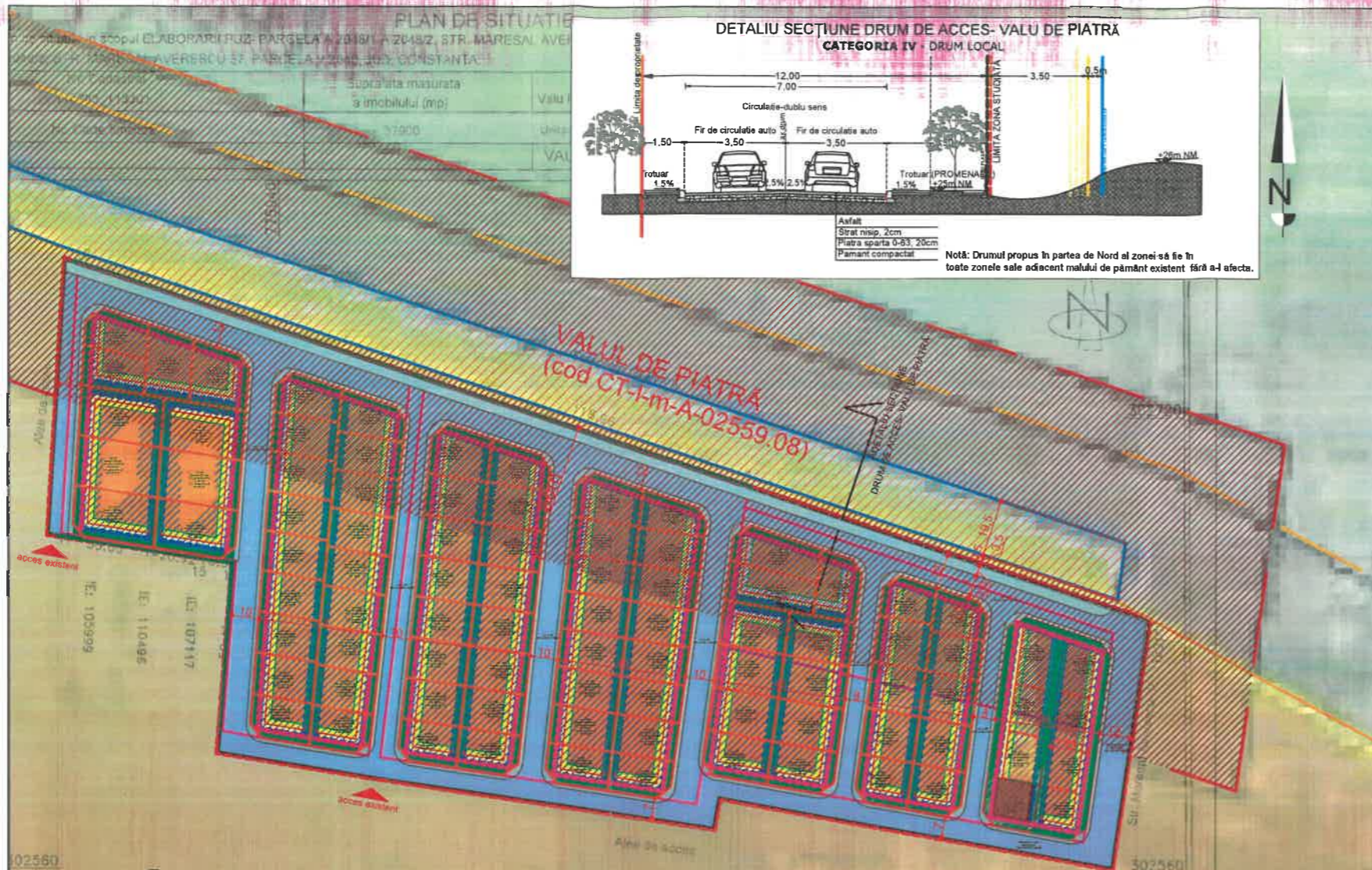
**Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.**

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 310 din 06.10.2022, emis de PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN.**

**ARHITECT-ȘEF,  
Eduard FERENCZ**



**Întocmit: Simona Elena RĂDULESCU**



**LEGENDĂ:**

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.Z.
- LIMITELE PARCELELOR EXISTENTE
- PERIMETRU MONUMENT ISTORIC "VALUL DE PIATRĂ" cod CT-I-m-A-02559.08 (SECTOR VALU LUI TRAIAN NV)
- ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENT ISTORIC "VALUL DE PIATRĂ" cod CT-I-m-A-02559.08 (SECTOR VALU LUI TRAIAN NV)
- PERIMETRU SIT ARHEOLOGIC VALU LUI TRAIAN VEST (CASTRUL VII SCHUCHHARDT, AȘEZARE ȘI NECROPOLĂ MEDIEVALĂ, AȘEZARE LA TENE / ELENISTICĂ)
- ZONĂ DE PROTECȚIE SIT ARHEOLOGIC VALU LUI TRAIAN VEST (CASTRUL VII SCHUCHHARDT)
- LIMITELE PARCELELOR PROPUSE
- EDIFICABIL**
- ALINIAMENT STRADAL
- LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL PROPUȘ (P+4E)
- SUPRAFEȚE DE TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ/PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE ARHEOLOGICĂ (50m) / ARHITECTURALĂ IMPUSĂ DE MONUMENT ISTORIC (CT-I-m-A-02559.08 VALUL DE PIATRĂ)
- FUNȚIUNI, REGIM DE ÎNĂLȚIME**
- FUNȚIUNI MIXTE (M2) REGIM ÎNĂLȚIME: P+1E (PARTER+1E)
- FUNȚIUNI MIXTE (M2) REGIM ÎNĂLȚIME: P+3E (PARTER+2ETAJE)
- FUNȚIUNI MIXTE (M2) REGIM ÎNĂLȚIME: P+4E (PARTER+4ETAJE)
- FUNȚIUNI MIXTE (ECHIPAMENTE EDILITARE)
- CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI
- SUPRAFEȚE CAROSABILE
- SUPRAFEȚE PIETONALE
- SPAȚII NON-EDIFICABILE (EXCEPȚII CONFORM RLU)

Arhitect-șef,  
Nr. 49  
PUG/PUZ/PUD  
din nr. 09.08.2020  
AVIZ DOCUMENTAR DE URBANISM  
CONSILIUL JUDEȚEAN  
CONȘTIINȚĂ

**PROFIL TRANSVERSAL**

BILANT TERITORIAL (PROPUȘ)						
		ARIA (m²)	Sconstruit max. P.O.T. 80%	Sdesfășurat max. C.U.T. 2.5	Spații verzi amenajate min. 30%	Spații betonate în cadrul parcelelor-maxim.20%
Suprafețe rezultate din studiu (m²) (proprietate privată)	Parcela propuse	28560.0	17138.0	71400.0	8568.0	2856.0
Strazi/trotuare/spații betonate(m²), proprietate privată transferate în proprietate publică pentru circulații accese și utilități		9340.0				
Drumuri de exploatare/acces reglementate prin PUZ		5480.0				

Coordonate Stereo 70 zonă de protecție arheologică Valu lui Traian Vest (Castrul VII Schuchhardt, așezare și necropolă medievală, așezare La Tene / elenistică)

X (m)	Y (m)
302548.542	775454.800
302701.538	775323.321
302823.976	774985.010
302914.264	774733.208
302973.907	774572.277
303118.206	774289.301
302573.507	774271.313
302539.328	774277.545
302397.959	774359.527
301952.298	774442.265
301720.135	774390.690
301730.057	775079.179
301702.314	775305.289
301856.308	775291.736
302108.691	775357.470
302108.628	775419.584
302215.240	775426.474
302305.722	775471.674
302425.805	775513.350
302517.405	775575.788

Coordonate Stereo 70 terasament au generat PUZ

X (m)	Y (m)
302616.184	775236.509
302671.677	775321.034
302583.073	775293.097
302525.410	775188.187
302584.533	775186.430
302601.855	775077.248
302731.822	775091.272
302694.591	775204.222
302654.211	775203.175
302644.462	775331.402
302733.278	775296.128
302603.354	775271.184
302609.830	775241.020
302659.110	775224.970
302670.226	775218.250
302613.520	774954.260
302678.262	774954.260
302772.238	774954.260

Coordonate Stereo 70 perimetru sit arheologic Valu lui Traian Vest (Castrul VII Schuchhardt, așezare și necropolă medievală, așezare La Tene / elenistică)

X (m)	Y (m)
302636.592	774331.285
302624.240	774211.891
302582.428	774643.485
302338.427	774808.740
301986.839	774287.885
301770.760	774811.774
301782.746	775076.874
301759.348	775251.132
301896.011	775241.189
302147.708	775313.303
302151.989	775272.282
302255.213	775376.978
302302.321	775421.815
302384.206	775481.389
302381.147	775512.354
302395.533	775436.795
302356.502	775316.600
302178.712	774995.915
302167.757	774716.400
302247.852	774992.543

Coordonate Stereo 70 perimetru monument istoric "Valul de Piatră" (sector Valu lui Traian NV)

X (m)	Y (m)
302338.301	774232.489
302392.821	774552.330
302771.109	774821.355
302558.055	775321.725
302615.978	775354.471
302785.222	774274.986
302683.184	774723.955
302922.184	774981.900
303092.273	77435.635

<b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> J 40 / 20067 / 15.12.2008		BENEFICIAR: S.C. ANDRA INTERNAȚIONAL S.R.L., BALAGIU ADRIAN, BALAGIU IUDIT, BOCÎRNEA CATALIN-COSTEL, GHEORGHÎȚĂ GELU-ADRIAN, GHEORGHÎȚĂ CAMELIA, RADU SABINA, RADU RADU-PETRUS		PROIECT: P.U.Z. 04/2020
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA: 1:2000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA: 04/2023	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu			PLANȘA: 3/Rev.2
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu			