



PRIMĂRIE

Am primit un exemplar original

Primar

Data L.S.....

Nr. 23081 din 04.10.2022 ,

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 310 din 06.10.2022

ÎN SCOPUL: ELABORARE P.U.Z. - PARCELA A2048/1-A2048/2, str. Maresal Averescu 37, PARCELA V2040.

Obs:Avizele si acordurile emise in baza certificatului de urbanism nr. 419/05.10.2020 isi mentin valabilitatea.

Ca urmare a cererii adresate de: **SC ANDRA INTERNATIONAL SRL** cu sediul în Romania județul **Constanța** , localitatea **Valu lui Traian**, sectorul , cod poștal , **STRADA CALEA DOBROGEI nr.260 A, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. 23081 din 04.10.2022**

pentru imobilul teren și construcții situat în județul **Constanța**, comuna **Valul lui Traian**, cod poștal **907300**, **PARCELA A2048/1-A2048/2, str. MARESAL AVERESCU 37, PARCELA V2040**, sau identificat prin plan cadastral 113301 si 114783.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 75 / 18.03.2011 , faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **VALU LUI TRAIAN nr. 75 /18.03.2011**, cu modificările si completările ulterioare (HCL 69/26.03.2021; HCL 144/04.06.2021).

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile sunt situate in intravilanul comunei Valu lui Traian, **proprietari GHEORGHITA GELU-ADRIAN, GHEORGHITA CAMELIA-MARIANA, soti, RADU SABINA, RADU RADU-PETRUS, soti, BOCIRNEA CATALIN-COSTEL, necasatorit, Societatea ANDRA INTERNATIONAL S.R.L, prin reprezentant legal RUSU TIBERIU, BALAGIU IUDIT si BALAGIU ADRIAN**, soti, pe suprafata de 25.000 mp, nr. cadastral 114783 prin Act de alipire nr. 1626/10.11.2020 si **S.C ANDRA INTERNATIONAL SRL**, pe suprafata de 12.900 mp, nr. cadastral 113301, prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1328/29.04.2011.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Categoria de folosinta: intravilan arabil, conform extrasului de carte funciara pentru informare.
- Destinatia terenului stabilită prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate: M – zona mixtă locuinte si servicii, subzona M1 – zona mixta locuinte si servicii, in interiorul perimetrelor de protectie – M1a – locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric
- Reglementari ale administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: H.C.L. nr.313 din 10.12.2021 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale în Valu lui Traian pentru anul 2022.

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul in suprafata de 37900 mp (12900 mp+25000 mp) din acte si din masuratori are vecinatatiile si dimensiunile conform planului de situatie. Ca unitate teritoriala de referinta terenul se afla in zona M1a.Regim de inaltime max.P+4. Constructiile se vor realiza din materiale durabile, nu se admit pereti exteriori din lemn, invelitoarea nu se va face din azbociment. Accesul auto si pietonal se va face din strada MARESAL AVERESCU. Proiectul va fi intocmit in conformitate cu prevederile legii 50/1991, modificata si completata. Nu exista retea de utilitati . Utilitatile vor fi asigurate de initiatorii P.UZ-lui.POT. MAX=60%, CUT.MAX=2,5.

∅ 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 puțin 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 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 intarulare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.

Documentatia va cuprinde :

- piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care sa cuprinda prezentarea investitiei ; operatiuni propuse, indicatori propusi, integrarea acestora in zona, prezentarea impactelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati.

- piese desenate, respectiv incadrarea in zona, plan topographic/cadastral cu zona de studiu, plan regimul juridic existent si propus, plan cai de comunicatie existent si propus, plan tehnico-edilitare existent si propus, plan reglementari urbanistice-zonificare functionala , pentru zona studiata.

- categoriile de preturi privind proiectarea ,avizarea, verificarea , urmarirea, obiectivelor de utilitate publica (drumuri, apa, curent, etc) vor fi suportate de solicitant/solicitantii

Autorizatiile de construire vor fi solicitate si obtinute dupa asigurarea utilitatilor.

- Cheltuielile privind utilitatile vor fi suportate de proprietarii terenurilor.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. - PARCELA A2048/1-A2048/2, str. Maresal Averescu 37, PARCELA V2040.

Obs:Avizele si acordurile emise in baza certificatului de urbanism nr. 419/05.10.2020 isi mentin valabilitatea.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului :

Agentia de Protecție a Mediului Constanta, Strada Unirii nr. 23, Constanța, cod 900001

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (două exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

Alte avize

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie)

AVIZ CONSILIUL LOCAL VALU LUI TRAIAN

AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA

AVIZ AGENTIA NATIONALA A PENITENCIARELOR

AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

AVIZ TRANSELECTRICA

AVIZ STATUL MAJOR GENERAL

ACORDUL NOTARIAL AL PROPRIETARILOR

d.4. Studii de specialitate (un exemplar original)

STUDIU GEOTEHNIC.

STUDIU TOPO

H.C.L. PENTRU APROBAREA P.U.Z.-ului

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,
FLORIN MITROI**



L.S.



**SECRETAR GENERAL,
ILONA IRINA DRAGOE**



**ARHITECT-ŞEF,
GEMUR EMIN**



Achitat taxa de: 399.00 lei, conform: Chitanta nr. 19124 din 04.10.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____

**Redactat:
M. G.**

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

**SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ŞEF ,

Data prelungirii valabilităţii : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.

