



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 NEW UP DIAMOND BUILDING SRL** cu domiciliul în jud.Constanța, str.Haltei, nr.20C, înregistrată sub nr. 21173 din 26.09.2023.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 21173 din 29.09.2023

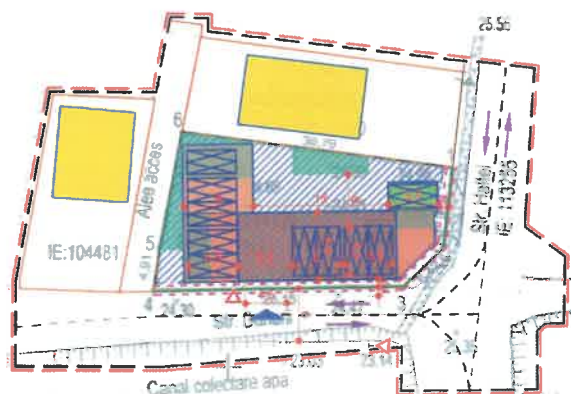
- *pentru elaborarea Planului urbanistic zonal: Plan urbanistic zonal pentru construire imobil de locuințe*
- *generat de imobilele situate în Comuna Valu lui Traian, str.Haltei, nr.20C, județul Constanța, suprafața de 490 mp, conform Certificatului de Urbanism nr.82/11.03.2022.*
- *cu respectarea următoarelor condiții:*

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

Proprietatea studiată, în suprafață de 490 mp din acte, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de sud, și se identifică prin CF nr.114429.

Incinta se așează cu latura lungă la str., pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - Proprietate privată Lot 3/1/1/1/1/2;
- la est – Str. Haltei-IE 113255;
- la sud -Strada Dunării;
- la vest – Alee de acces.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitutii:

Categorie funcțională existentă pe terenul beneficiarului:

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG nr. 75/18.03.2011, aprobată prin hotărârea Consiliului Local VALU LUI TRAIAN cu modificările și completările ulterioare (HCL 69/26.03.2021; HCL 144/04.06.2021), ca unitate teritorială de referință terenul se află în zona L2 (locuințe mici situate în noile extinderi cu maxim P+2 niveluri).

Categorie funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiate prin P.U.Z. în vederea construirii unui imobil de locuințe cu spații pentru locuire parcări și spații comune/circulații la parter.

Va rezulta o clădire cu regim de înălțime P+6E (etajul 5 și 6 va fi retras), cu funcțiune mixtă la parter locuri de parcare, etajul 1 locuințe ce pot fi transformate în spații comerciale pentru servicii publice, la etajele superioare locuințe colective.

Se vor propune reglementări noi cu privire la regimul de înălțime, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare al terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Întreaga zonă se va studia unitar și vor fi luate în considerare toate aspectele economice, sociale, arhitecturale și urbanistice existente și/ sau necesare, în vederea unei dezvoltări coerente și durabile în zonă.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime și maxime:

Descrierea viitoarei investiții:

Față de aliniamentul străzilor: 1,00m de la limita de proprietate pe ambele accese

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: conform codului civil

Împrejmuiri:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Nu sunt prevăzute garduri spre străzile adiacente. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru terenul care a generat

PUZ:

Valorile propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt maximele:

IMOBIL LOCUINȚE P+6E (etajul 5 și 6 va fi retras) Hmax 23m

Steren= 490mp (conform doc. cadastrală)

POT reglementat actual = 60%

POT propus = 60%

S construit maxim propus= 294 mp

CUT reglementat actual = 0,9-1,3

CUT propus = 3,5

S desfășurat maxim=1715 mp

SPAȚII VERZI:

147 mp (30% spații verzi conform HCJ 152/2013);

PARCĂRI ÎN INTERIORUL TERENULUI:

min. 20 locuri parcare pentru 18 apartamente

(1 loc apartament max. 100p locuințe colective)

În zona supusă studiului există rețea de utilități. Terenul propus pentru studiu sunt situat în jud. Constanța, în intravilanul localității Valu lui Traian, având deschidere la strada Halei și str.Dunării.

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

Accesul auto și pietonal către zona supusă studiului se va face din strada Halei și str.Dunării.

-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.

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 RDS&RCS

-aviz PROTECTIA MEDIULUI- AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

-aviz TRANSELECTRICA

-aviz TRANSGAZ SA MEDIAȘ

-aviz COMISIA DE CIRCULAȚIE

-aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA

-aviz CONPET

- aviz Statul Major General
- aviz CONSILIU JUDEȚEAN CONSTANȚA
- Studiu Geotehnic.
- Studiu Topografic
- Studiu de Circulație
- Acordul notarial al vecinului din partea de nord
- Simulare 3D cu varianta de mobilare
- Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană

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).

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii nr.543/2001 privind liberal acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se va face de către Primăria Comunei Valu lui Traian, la inițiativa investitorului.

Afișarea în vederea informării populației se face conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În vederea supunerii spre aprobarea Consiliului Local Valu lui Traian a PUZ-ului elaborat pentru str.Haltei, nr.20C, 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.82/11.03.2022, emis de Primăria Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de

SECRETAR

DRAGOE ILONA IRINA



ARHITECT ȘEF

EMIN GEMUR

