



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 **NĂMĂIANU DANIELA** cu domiciliul în jud.Constanța, str.Păcii, nr.2B, înregistrată sub nr. 21200 din 27.09.2023.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 21200 din 23.10.2023

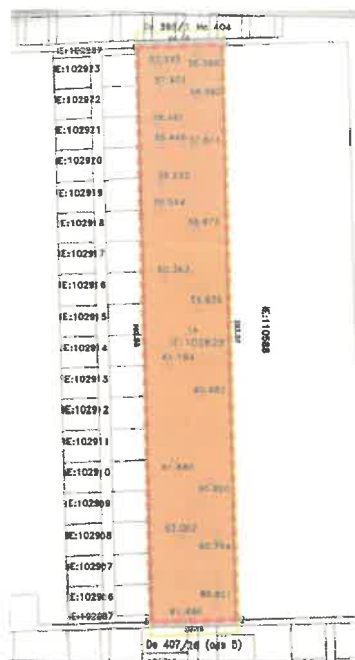
- *pentru elaborarea Planului urbanistic zonal:* Elaborare PUZ-Parcelare teren pentru construire locuințe
- *generat de imobilele situate în Comuna Valu lui Traian, Parcela A407/20, lot 2 propus, județul Constanța, suprafața de 21500 mp, conform Certificatului de Urbanism nr.165/30.05.2023.*
- *cu respectarea următoarelor condiții:*

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

Proprietatea studiată, în suprafață de 21500 mp din acte și măsurători, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de sud și se identifică prin CF 102628, Valu lui Traian, Parcela A407/20, lot 2 propus.

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

- la est – IE 110588 ;
- la vest – IE 102887, IE 102923, IE 102922, IE 102921, IE 102920, IE 102919, IE 102918, IE 102917, IE 102916, IE 102915, IE 102914, IE 102913, IE 102912, IE 102911, IE 102910, IE 102909, IE 102908, IE 102907, IE 102906, IE 102887;
- la sud – DE 407/26 (cds 5);
- la nord – DE 398/1 Hc 404.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitutii:

Ca unitate teritorială de referință terenul se află în zona L – zona de locuit, subzona L2 – zona de locuințe mici situate în noile extinderi

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

ZRL – zona construire locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coamă 11,00 m

3. Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime și maxime:

Regimul de înălțime max. admis P+2E. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile, nu se admit pereți exteriori din lemn și nici învelitori din plăci de azbociment. Imobilele se vor realiza conform următoarelor reglementări:

Amplasarea clădirilor față de aliniament: retragere obligatorie minim 3,00 m. Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniamentul stradal.

∅ Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor: clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim 2,00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

∅ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor:

∅ 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 (dacă nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streășină. Orice derogare

de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

ϕ 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. Orice derogare de la distanța minimă a balconului (mâna curentă a balustrăzii) se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

ϕ 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 să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să 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;

ϕ În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limită de distanță;

ϕ 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.

ϕ Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării 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 să 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.

ϕ 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 această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.;

ϕ În cazul în care se dorește să se realizeze împrejmuiri 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 autenticat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejmuirea 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.

Descrierea viitoarei investiții:

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiate prin P.U.Z. în vederea construirii unor locuințe, plus toate utilitățile și

amenajările aferente funcțiunilor propuse. Serviciile propuse: locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare

Indicatori urbanistici maximali propuși pentru fiecare zonificare funcțională propusă :

ZRL – zona construire locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coamă 11,00 m

POT 50 %

CUT 1.3

H maxim al imobilelor proiectate (măsurate la cornișă față de CTA media terenului)=11,00 m

Spații verzi min. 30%

În zona supusă studiului nu există rețea de utilități. Terenul propus pentru studiu este situat în jud. Constanța, în intravilanul localității Valu lui Traian, având deschidere la DE 407/26 (cds 5) și DE 398/1 HC 404.

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

Accesul auto și pietonal către zona supusă studiului se va face din DE 407/26 (cds 5) din str.Horia Cloșca și Crișan.

Se va lăsa 3ml față de deschiderea DE 398/1 HC 404.

-Utilitatile (alimentare cu apa, 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.

Se va putea emite o singură autorizație pe un singur lot de teren înainte să se asigure utilitățile și să se realizeze accesele auto și pietonale, dar la documentația pentru obținerea certificatului de urbanism pentru construire, se va prezenta o declarație notarială din care să reiasă că recepția la terminarea lucrărilor se va putea face doar după asigurarea utilităților și a acceselor auto și pietonale conform PUZ.

Autorizațiile de construire vor fi solicitate și obținute după asigurarea utilităților și realizarea acceselor auto și pietonale.

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 RCS&RDS
- aviz PROTECTIA MEDIULUI- AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA
- aviz TRANSELECTRICA
- aviz TRANSGAZ SA MEDIAS
- aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
- aviz CONPET
- aviz STATUL MAJOR GENERAL
- aviz CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
- Studiu Geotehnic.
- Studiu Topografic
- Acordul notarial al tuturor proprietarilor existenți pe latura de sud a drumului de exploatare DE 407/26 (csd 5) în vederea amenajării și utilizării drumului creat pe lângă DE 407/26 (csd 5) pentru racordarea și bransarea la utilități.
- Acordul notarial al proprietarilor de teren

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).

Categoriile de prețuri privind proiectarea, avizarea, verificarea, urmărirea, obiectivelor de utilitate publică (drumuri, trotuare, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, canalizare menajeră, rețea de gaze) vor fi suportate de beneficiarul PUZ-lui.

Titularul/titularii actuali/viitori ai investiției trebuie să fie informați în mod corect cu privire îndeosebi a costurilor și a categoriilor de investiții ce trebuiesc suportate de proprietari (investitori) pentru a se evita incertitudinile ulterioare.

În vederea supunerii spre aprobarea Consiliului Local Valu lui Traian a PUZ-lui elaborat pentru Parcela A407/20, lot 2 propus, nr.cadastral 102628, 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.165/30.05.2023, emis de Primăria Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de

SECRETAR

DRAGOE ILONA IRINA

ARHITECT ȘEF

EMIN GEMUR

