



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONCILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 34391 / 11.12.2024

CĂTRE,
PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN

Ca urmare a cererii adresate de **NĂMĂIANU DANIELA**,
cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANTA** municipiu/orășel/comuna **VALU LUI TRAIAN**
localitatea - sectorul cod poștal -
strada **PĂCII** nr. **2B** bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax **07562265868** e-mail -
înregistrată la nr. **34391** din **11.11.2024** :
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

nr. **58** din **11.12.2024**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PARCELARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE, PARCELA A 407/20 lot 2, intravilan comuna Valu lui Traian, județul
Constanța**

generat de imobilul – teren în suprafață de 21500 mp;

AMPLASAMENT: parcela A 407/20 lot 2, intravilan, comuna Valu lui Traian, jud. Constanța;

INIȚIATOR: **NĂMĂIANU DANIELA**

PROIECTANT: ADRO PROIECTARE SRL – urb.Andrei PASCU - specialist cu drept de semnătură
RUR – Dzo;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: - intravilan comuna Valu lui Traian, județul
Constanța

Suprafață zonă generatoare PUZ, parcela A407/20, lot2, nr. cad.102628, în suprafață de 21500 mp,
zonă studiată are o suprafață de 24036 mp, cu următoarele vecinătăți:

la nord – De398/1

la sud – De407/25

la est – proprietate particulară

la vest – proprietăți particulare.

Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobată anterior.

- UTR – teren intravilan cu destinația arabil.
- **destinatia terenului:** stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată: L – zona de locuit, subzona L2 – zona de locuințe mici situate în noile extinderi;
- **Hmaxim, regim de înălțime:** nereglementat;
- **POT max** = nereglementat;
- **CUT max** = nereglementat.
- retragerea minimă față de aliniament = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat;
- **echiparea edilitară:** nu există rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canale de irigații, telefoni;

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

- **UTR: ZRL** – Zona construire locuire/rezidențiale, clădiri cu funcționarea de comerț, servicii cazare, cu regim maxim de înaltime P+2E – H max coamă 11,00 m.
După reglementare terenul se va parcela și vor rezulta 45 loturi.
- **utilizări admise:** locuire locuire/rezidentiale; comerț; servicii cazare; garaje auto pentru folosință proprie; împrejmuire teren;
- **utilizări permise cu condiționări:** - spații de parcare auto, cu respectarea numărului minim de locuri de parcare, respectiv min. 1 loc de parcare pentru fiecare locuință;
- spații verzi repartizate pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente suprafeței generatoare, se va asigura un minim de 15% spații verzi.
- **utilizări interzise:** Depozite de deșeuri de orice tip (mai puțin bazinele betonate ecologice pentru ape menajere necesare bunei funcționari a obiectivului).
- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** retragere obligatorie minim 3,00 m. Clădirile ce vor avea ca destinatie spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniament stradal. Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Prin regim de aliniere se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ, regimul de aliniere este retras față de aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenului pe amplasament.

- **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 incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limită opusă se va retrage la o distanță minimă de 60cm față de limita de hotar, iar peretele să fie tip calcan.

În cazul locuințelor și altor funcții la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înaltimea clădirii celei mai înalte, se va realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se că fiecare unitate locativă învecinată primește **minim 1 1/2 ore de însorire** în perioada cea mai defavorabilă (solstițiul de iarna). Intocmirea studiului de însorire și umbrire va fi solicitată prin Certificat de Urbanism și este necesar pentru取得 Autorizație de Construire. Studiul de însorire și umbrire poate fi întocmit doar de către un arhitect cu drept de semnatura și trebuie verificat de către un verificator atestat de către MDRT la **Cerinta D – „Igiena, sanatatea oamenilor și protecția mediului”**.

Regulile de amplasare față de limitele parcelei se aplică tuturor nivelelor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenului pe amplasament. Amplasarea clădirilor una față de alta în cadrul aceleiași parcele se face prin păstrarea unei distanțe între clădiri de min. 1/2 din înaltimea celei mai înalte clădiri, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi. Picatura stresinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie.

ZRL – Zona construire locuire/rezidentiale, clădiri cu funcțiunea de comert, servicii cazare, cu regim maxim de înaltime P+2E – H max coama 11,00 m.

- Indicatori urbanistici admisi:

POT = 50,00%

CUT =1,30

C.U.T. se calculează pentru toate clădirile și nivelele acestora, de pe fiecare parcelă, astfel încât să nu se depășească indicii ce asigură confortul și condițiile optime de igienă de pe fiecare parcelă.

- asigurarea compatibilitatii funcțiunilor: Funcțiunea nou propusă prin reglementare zonei nu va deprecia zona și nu va intra în incompatibilitate cu zona existentă. Noile propuneri nu depreciază sau afectează în vreun fel funcțiunile învecinate sau aprobată ulterior.

- regimul de înălțime: va fi conform necesitărilor funktionale ale beneficiarilor, dar respectând înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E.

- aspectul exterior: Acoperișurile clădirilor se vor rezolva într-o dintre variantele:

- Acoperiș tip sarpanta în 4 sau 2 ape cu pantă de maxim 40% și învelitoare din materiale ceramice durabile (tigla/olana) de culoare caramiziu/brun, tigla metalică;

- Acoperiș în terasa, cu înălțimea aticului de maxim 1,20 metri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă desculță din clădirile înalte. Zidurile pot fi realizate din piatră aparentă sau tencuite. Culorile utilizate pentru finisajele exterioare atât ale clădirilor principale cât și ale anexelor vizibile din strada vor fi urmatoarele din Gama RAL, preponderent nuante deschise, sau combinații de nuante deschise-inchise în care vor predomina în pondere cel puțin 70% nuante deschise.

Se interzic: imitații statice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea impropriă a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare; folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; folosirea impropriă a materialelor pentru interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianță, gresie etc. pe fatade. De asemenea este interzisă folosirea culorilor stridente la exterior; se interzice amplasarea firmelor oblice în raport cu fatada; amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornise, acoperișuri; orice dipunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel; containerele maritime și alte asemenea lăsată aparentă, și orice construcție sau amenajare cu aspect industrial, cu excepția organizatorilor de sănătate.

- parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată corespunzător. Autorizarea de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje sau parcaje.

- asigurarea echipării edilitare: Solutiile de echipare tehnico-edilitare pentru zona și posibilitatea racordării la retelele de alimentare cu apă, energie electrică și evacuarea apelor menajere și pluviale se vor face conform proiectelor tehnice de furnizorii de utilități.

Realizarea de rețele și instalatii tehnico-edilitare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul detinătorilor de utilități.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, după caz.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Este obligatorie asigurarea apei curente în amplasament, prin branșarea la rețea de alimentare cu apă sau din sursa proprie (put forat).

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

-ape uzate – este obligatorie branșarea construcțiilor la rețea de ape uzate din în zonă sau prin implementarea unei alte soluții de evacuare initial prin bazine betonate vidanțabile. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.



-ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în aşa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, acestea vor fi dirijate prin sistematizarea terenului catre spatiile verzi sau daca este cazul catre bazine de colectare ape pluviale.

Asigurarea alimentarii cu apa potabila și energie electrică a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ înainte de recepția și punerea în funcțiune a obiectivelor proiectate.

Retele electrice și de telecomunicații, alimentarea cu energie electrică: Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei înconjurătoare. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat;

Telefonie: Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei înconjurătoare.

Retele termice, alimentare cu gaze: Centralele și punctele termice vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu.

-împrejmuiiri: Imprejmuirea terenului se poate realiza = cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul parcelor (porti și garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.60m pe toate laturile.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, desfășurată în data 03.12.2024, documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - ELABORARE PUZ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, PARCELA A 407/20 lot 2, intravilan comuna Valu lui Traian, județul Constanța, generat de imobilul – teren în suprafață de 21500 mp**, se avizează favorabil, **cu următoarele condiții:**

- se vor prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;
- se vor respecta condiționările avizului nr.5961/2024 emis de RAJA SA..Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se poate realiza din conductele de alimentare cu apă și de canalizare, conform propunerilor din cadrul breviarului de calcul prezentat, în baza unei documentații tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA. Autorizația de construire pentru viitorul imobil se va emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.
- se vor avea în vedere recomandările din acordul de principiu emis E-Distribuie Dobrogea S.A; se va respecta zona de protecție față de instalațiile electrice existente, astfel încât acestea să rămână amplasate pe domeniul public sau în zone care nu au destinație de edificare construcții.
- Conform aviz nr. 43972-319521298/05.02.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, amplasarea de obiective noi, construcții și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare măsurare a gazelor naturale se face numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune).
- se recomandă preluarea în regulamentul de urbanism prevederile Ghidului OAR cu privire la aspectul clădirilor.
- se vor asigura raze de curbură la intersecții și schimbarea de direcție;
- la faza DTAC se vor solicita avizele: RAJA S.A., Rețele Electrice Dobrogea S.A, Distrigaz Sud Rețele SRL, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- în conformitate cu prevederile art. 47^a1 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *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.*
- potrivit 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^a1 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 (D.T.A.C.) 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.165 din 30.05.2023, emis de PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN.

ARHTECT SEF,

Alexandru Gabriel BIRCA



Întocmit, inspector Marcela Iordache

