



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA VALU LUI TRAIAN
Str. PRIMĂRIEI nr. 1
TEL.231.006, FAX 231.353
PRIMĂRIA



Se aprobă:

PRIMAR

IULIA-CLAUDIA IUREA

Ca urmare a cererii adresate de **GHEORGHITĂ GELU-ADRIAN** cu domiciliul în jud.Constanța, Comuna Valu lui Traian, str.Calea Dobrogei, nr.398, înregistrată sub nr.31813 din 19.12.2024.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 31813 din 19.12.2024

- *pentru elaborarea Planului urbanistic zonal: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU FUNCȚIUNI CONEXE, AMENAJARE PLATFORME PARCARE AUTOTURISME TRANSPORT, HALE INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICE AUTO, SPAȚII PENTRU BIROURI, LOCUINȚE DE SERVICIU*
- *generat de imobilele situate în Comuna Valu lui Traian, Parcela A355/1 și A355/2 județul Constanța, suprafața de 19700 mp, conform Certificatului de Urbanism nr.14/22.01.2024.*
- *cu respectarea următoarelor condiții:*

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

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 10000 mp, este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de sud și se identifică prin CF 129774 Valu lui Traian Parcela, A355/1.

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

- la vest –IE 129775
- la est – IE 129777
- la sud – Nr. cad.129766;
- la nord – Nr. cad.129776.

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 9700 mp, este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de sud și se identifică prin CF 129775 Valu lui Traian Parcela, A355/2.

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

- la vest –IE 129777
- la est – IE 129774

- la sud – Nr. cad.129766;
- la nord – Nr. cad.129776.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții:

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Valu lui Traian având categoria de folosință arabil.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime și maxime:

Regimul de înălțime max. admis P+4E. Imobilele se vor realiza conform următoarelor reglementări:

∅ Amplasarea clădirilor față de aliniament: în conformitate cu limitele de protecție impuse în avize. La **NORD** - clădiri dispuse pe aliniament cu acces direct din drumul de acces.

∅ Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor: conform Codului Civil

∅ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor: Față de limitele laterale min. 5m în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de înșorire.

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

∅ Împrejmuiri: împrejmuiri pe trot perimetrul terenului cu excepția laturii de **NORD** unde împrejmuirea nu este necesară deoarece sunt propuse fațade retrase min.6m pentru a se realiza parcări direct din drumul de acces . Gardurile se vor realiza transparent din fier (plasă bordurată). 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 .

∅ POT max= 50%, CUT. max =2,5.

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

Accesul auto și pietonal către zona supusă studiului se va face din DN3 și secundar din str.București.

-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.

Se va putea emite o singură autorizație pentru un singur obiectiv înainte să se asigure utilitățile și să se realizeze accesese 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.

5.Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport maximă admisă - sub 7,5 to pentru accesul secundar și peste 7,5 to pentru accesul secundar și principal din DN3.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- aviz RAJA;
- aviz ENEL;
- H.C.L. pentru aprobarea P.U.Z.-ului
- aviz GAZE NATURALE
- aviz ORANGE
- aviz RCS&RDS
- aviz PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA
- aviz DSP
- aviz CN CAI FERATE S.A.
- aviz TRANSELECTRICA
- aviz TRANGAZ
- aviz CONPET
- aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
- aviz STATUL MAJOR GENERAL
- aviz COMISIA DE CIRCULAȚIE
- aviz M.A.P.N.
- aviz CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
- acordul autentificat al proprietarilor
- Studiu Geotehnic.
- Studiu Topografic.

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 vor fi suportate de beneficiarul PUZ-lui.

Se va putea emite o singură autorizație pentru un singur obiectiv înainte să se asigure utilitățile și să se realizeze accesese 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.

Se va preciza modul de rezolvare a racordărilor drumurilor proiectate la drumurile, aleile existente.

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 Parcela A355/1 și A355/2, 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.14/22.01.2024, emis de Primăria Valu lui Traian.

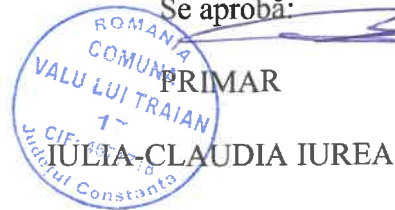
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de

ARHITECT ȘEF
EMIN GEMUR





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA VALU LUI TRAIAN
Str. PRIMĂRIEI nr. 1
TEL.231.006, FAX 231.353
PRIMĂRIA



Ca urmare a cererii adresate de **GHEORGHITĂ GELU-ADRIAN** cu domiciliul în jud.Constanța, Comuna Valu lui Traian, str.Calea Dobrogei, nr.398, înregistrată sub nr.31813 din 19.12.2024.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 31813 din 19.12.2024

- *pentru elaborarea Planului urbanistic zonal:* ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU FUNCȚIUNI CONEXE, AMENAJARE PLATFORME PARCARE AUTOTURISME TRANSPORT, HALE INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICE AUTO, SPAȚII PENTRU BIROURI, LOCUINȚE DE SERVICIU
- *generat de imobilele situate în Comuna Valu lui Traian, Parcela A355/1 și A355/2 județul Constanța, suprafața de 19700 mp, conform Certificatului de Urbanism nr.14/22.01.2024.*
- *cu respectarea următoarelor condiții:*

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

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 10000 mp, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de sud și se identifică prin CF 129774 Valu lui Traian Parcela, A355/1.

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

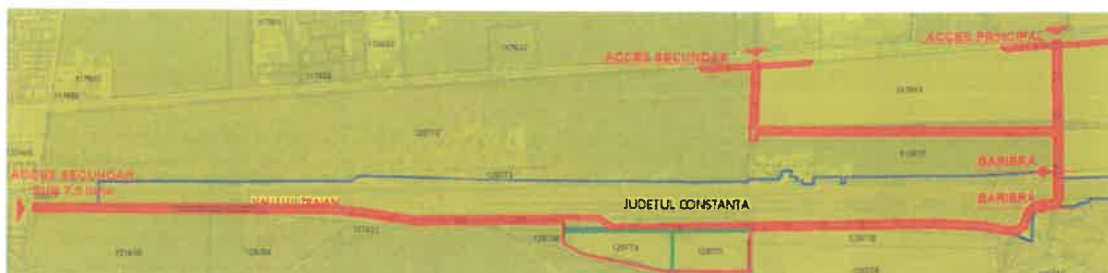
- la vest –IE 129775
- la est – IE 129777
- la sud – Nr. cad.129766;
- la nord – Nr. cad.129776.

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 9700 mp, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de sud și se identifică prin CF 129775 Valu lui Traian Parcela, A355/2.

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

- la vest –IE 129777
- la est – IE 129774

- la sud – Nr. cad.129766;
- la nord – Nr. cad.129776.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții:

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Valu lui Traian având categoria de folosință arabil.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime și maxime:

Regimul de înălțime max. admis P+4E. Imobilele se vor realiza conform următoarelor reglementări:

∅ Amplasarea clădirilor față de aliniament: în conformitate cu limitele de protecție impuse în avize. La NORD - clădiri dispuse pe aliniament cu acces direct din drumul de acces.

∅ Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor: conform Codului Civil

∅ Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor: Față de limitele laterale min. 5m în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de înșorire.

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

∅ Împrejmuiri: împrejmuiri pe trot perimetrul terenului cu excepția laturii de NORD unde împrejmuirea nu este necesară deoarece sunt propuse fațade retrase min.6m pentru a se realiza parcări direct din drumul de acces . Gardurile se vor realiza transparent din fier (plasă bordurată). 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 .

∅ POT max= 50%, CUT. max =2,5.

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

Accesul auto și pietonal către zona supusă studiului se va face din DN3 și secundar din str.București.

-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 beneficiarii/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 legii 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Se va putea emite o singură autorizație pentru un singur obiectiv înainte să se asigure utilitățile și să se realizeze accesul 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.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport maximă admisă - sub 7,5 to pentru accesul secundar și peste 7,5 to pentru accesul secundar și principal din DN3.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- aviz RAJA;
- aviz ENEL;
- H.C.L. pentru aprobarea P.U.Z.-ului
- aviz GAZE NATURALE
- aviz ORANGE
- aviz RCS&RDS
- aviz PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA
- aviz DSP
- aviz CN CAI FERATE S.A.
- aviz TRANSELECTRICA
- aviz TRANGAZ
- aviz CONPET
- aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
- aviz STATUL MAJOR GENERAL
- aviz COMISIA DE CIRCULAȚIE
- aviz M.A.P.N.
- aviz CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
- acordul autenticat al proprietarilor
- Studiu Geotehnic.
- Studiu Topografic.

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 vor fi suportate de beneficiarul PUZ-lui.

Se va putea emite o singură autorizație pentru un singur obiectiv înainte să se asigure utilitățile și să se realizeze accesul 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.

Se va preciza modul de rezolvare a racordărilor drumurilor proiectate la drumurile, aleile existente.

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 Parcela A355/1 și A355/2, 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.14/22.01.2024, emis de Primăria Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de

ARHITECT ȘEF
EMIN GEMUR

