



PRIMĂRIE

Am primit un exemplar original

Primar

Data L.S.....

Nr. 1386 din 16.01.2024,

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 14 din 22.01.2024

ÎN SCOPUL: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU FUNCȚIUNI CONEXE, AMENAJARE PLATFORME PARCARE AUTOTURISME TRANSPORT, HALE INDUSTRIALE PENTRU PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICE AUTO, SPATII PENTRU BIROURI, LOCUINTE DE SERVICIU.

Ca urmare a cererii adresate de: **GHEORGHITA GELU-ADRIAN** cu domiciliul în România, județul **Constanța**, localitatea **Valu lui Traian**, sectorul , cod poștal , **STRADA CALEA DOBROGEI nr. 398**, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax **0**, e-mail , înregistrată la nr. **1386** din **16.01.2024**

pentru imobilul teren situat în județul **Constanța**, comuna **Valul lui Traian**, cod poștal **907300**, **PARCELA A355/1 și A 355/2** nr. -, bl. , sc. , et. , ap. , număr cadastral: 129774;129775, număr carte funciară: 129774;129775,

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 și completările ulterioare (HCL 264/12.12.2023).

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 în extravilanul comunei Valu lui Traian
- Imobilul, identificat cu nr.cadastral 129774 este proprietatea lui **APOLOZAN SORIN-GABRIEL**, prin Act notarial nr. 1255/19.05.2017, conform extrasului de carte funciara numar 129774 eliberat sub numar cerere 7117 din data de 16.01.2024.

Obs:Imobil aflat sub incidenta art.3 alin (1) din Legea nr. 17/2014.

- Imobilul, identificat cu nr.cadastral 129775 este proprietatea numitorilor **GHEORGHITA CAMELIA-MARIANA, GHEORGHITA GELU ADRIAN și MIREA VLADIMIR COSTIN**, prin Act notarial nr. 1949/26.09.2013, conform extrasului de carte funciara numar 129775 eliberat sub numar cerere 7116 din data de 16.01.2024.

Obs:Imobil aflat sub incidenta art.3 alin (1) din Legea nr. 17/2014.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Categoria de folosinta: arabil, conform extrasului de carte funciara pentru informare.
- Reglementări ale administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: HCL nr. 264 din 12.12.2023 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale în Valu lui Traian pentru anul 2024.

3. REGIMUL TEHNIC:

Proprietatiile studiate, in suprafata de 19700 mp (9700 mp, 10.000 mp) din acte, sunt situate in extravilanul localitatii Valu lui TRAIAN, in partea de sud-est, si se identifica prin CF 129775; 129774.

Incinta formata din cele doua terenuri se aseaza cu latura lunga la drumul de acces, pe un teren plan si delimitat/ invecinat cu urmatoarele:

- la nord:drum de exploatare ce bordeaza calea ferata linia Bucuresti-Constanta;
- la est:Drum de exploatare agricola;
- la sud:Padure, administrator Romsilva;
- la vest:Padure, administrator Romsilva.

Reglementari solicitate prin PUZ:

- Inaltimea maxima a constructiilor P+4 E,
- POT max=50%; CUT max=2.5
- Aliniamente:conform limitelor de protectie impuse;
- Retrageri fata de limitele laterale si limita posterioara conform codului civil;
- Parcarea/stationarea autovehiculelor-in incinta proprie.

Documentatia va cuprinde :

- piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care sa cuprinda prezentarea investitiei ; operatiuni propuse, indicatori propusi, integrarea acesteia 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 topografic/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,trotuare, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, canalizare menajera, retea de gaze, etc) vor fi suportate de beneficiarul P.U.Z-ului.

Autorizatiile de construire vor fi solicitate si obtinute dupa asigurarea utilitatilor. (drumuri,trotuare, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, canalizare menajera, retea de gaze, etc) .

Indicatori urbanistici:

- Procentul de ocupare a terenului (POT)- se va reglementa prin PUZ.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)-se va reglementa prin PUZ.
- Suprafata terenului=9700 mp+10.000 mp.
- Caracteristici ale parcelelor: se va reglementa prin PUZ.
- Echiparea cu utilitati: va trebui asigurat accesul la urmatoarele utilitati (alimentare cu apa, canalizare

menajera, energie electrica etc.);

-Circulatia autovehiculelor se va reglementa prin PUZ..

-Accesele auto si pietonale se vor reglementa prin PUZ.

-Stationarea autovehiculelor-se va stabili prin PUZ.

-Aspectul exterior al cladirilor se va reglementa prin PUZ.

-Aliniament teren fata de strazile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ.

-Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ;

-Distantele constructiilor fata de proprietatile vecine: se va reglementa prin PUZ;

-Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice ale acestora: se va reglementa prin PUZ.

-Sistemul constructiv si principalele materiale de constructie permise: se va reglementa prin PUZ.

-Spatii libere si spatii plantate-se vor reglementa prin PUZ.

-Imprejmuiuri-se vor reglementa prin PUZ.

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

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU FUNCTIUNI CONEXE,
AMENAJARE PLATFORME PARCARE AUTOTURISME TRANSPORT, HALE
INDUSTRIALE PENTRU PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICE AUTO, SPATII
PENTRU BIROURI, LOCUINTE DE SERVICIU.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agentia de Protectie a Mediului Constanța, 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 adecvata. 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

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

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. CN CAI FERATE S.A.

AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA

AVIZ STATUL MAJOR GENERAL

AVIZ TRANSELECTRICA

AVIZ CONPET

AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

AVIZ TRANSGAZ S.A. MEDIAS

ACORDUL NOTARIAL AL PROPRIETARILOR

AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE

AVIZ M.A.P.N. (Ministerul Apararii Nationale)

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

STUDIU GEOTEHNIC.

STUDIU TOPO

AVIZ DE OPORTUNITATE

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

DOCUMENTATIA P.U.Z. IN ORIGINAL - 2 exemplare si pe C.D. in format digital

DOVADA ACHITARII TAXEI R.U.R.

STUDIU DE CIRCULATIE

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: 368.00 lei, conform: Chitanta nr. 590 din 16.01.2024.

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 compltările 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.

