



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
COMUNA VALU LUI TRAIAN  
Str. PRIMARIEI nr. 1  
TEL.231.006, FAX 231.353  
PRIMARIA

Nr.5183/07.03.2025



IULIA CLAUDIA IUREA

Ca urmare a cererii adresate de **DULEA FLORINA** cu domiciliul in jud.Constanta, mun.Constanța, str.Tache Ionescu, nr.1, inregistrata sub nr. 5183 din 07.03.2025.

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

### **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 5183 din 07.03.2025**

**Privind lucrarea: PLAN URBANISTIC ZONAL STR.CALEA DOBROGEI, NR.2A**

**Date generale de identificare** :- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL STR.CALEA DOBROGEI, NR.2A

- **Localizarea:** Judetul Constanța, Comuna Valu lui Traian Str.Calea Dobrogei, nr.2A
- **Numele beneficiarului** : Dulea Florina
- **Proiectant GENERAL** : SC 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L

Propuneri referitoare la documentatia urbanistica solicitata :

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal :

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea unui teren în suprafață de 12123 mp, nr. cadastral 117864 cu următoarele limite :

- la nord – IE 117853;
- la est – IE 117853;
- la sud – IE 129897
- la vest – IE 130575.

Terenul este situat în intravilanul comunei Valu lui Traian, proprietar Dulea Florina.



2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții: Ca unitate teritorială de referință terenul se află în zona M1b (locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, plasate în spații verzi).

3.Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime și maxime :

Regimul de înălțime max. admis P+4E. 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.

∅ 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:

" Dacă noua clădire nu are gol de ușă sau fereastră se poate amplasa la 60 cm față de limita de proprietate, dar 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.

" Dacă noua clădire are 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 vecinului și balcon (mâna curentă a balustrazii) ce ar fi orientate către acest fond.

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

∅ Subzonele M1+M2 limitrofe străzii Calea Dobrogei regimul agreeat va fi de minim P+M și maxim P+4E

∅ Staționarea autovehiculelor: 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.

∅ 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. Pentru realizarea împrejmuirii în zona pădurii se acceptă gardurile cu înălțimea maximă de 2,00 m realizate din lemn, plasă metalică și stâlpișori metalici (având fundații independente) și se recomandă să fie dublate de gard viu. Sunt interzise împrejmuirile cu fundație, soclu și stâlpi din beton armat.

∅ POT max= 30%, CUT. max = 1,0.

În zona supusă studiului există rețea de utilități pe str.Calea Dobrogei. Terenul propus pentru studiu este situat în județul Constanța, în intravilanul localității Valu lui Traian, având deschidere la str.Calea Dobrogei.

4.Dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

Accesul auto și pietonal către zona supusă studiului se va face din str.Calea Dobrogei. -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 beneficiarul/ inițiatorul 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 inițiatorul P.U.Z.-lui cu stricta respectare a prevederilor legii 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

5.Capacitatile de transport admise – nu sunt restricții.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru

PUZ

-aviz RAJA;

-aviz ENEL;

-aviz GAZE NATURALE

-aviz ORANGE

-aviz DIGI ROMÂNIA

-aviz CONSILIUL LOCAL VALU LUI TRAIAN

-aviz DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA

-aviz TRANSGAZ S.A. MEDIAȘ

-aviz CNAIR

-aviz CONPET

-aviz REGIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR – ROMSILVA

-aviz MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

-aviz CONSILIU JUDEȚEAN CONSTANȚA

-aviz TRANSELECTRICA

-aviz STATUL MAJOR GENERAL

-aviz PROTECTIA MEDIULUI- AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI  
CONSTANȚA

-Studiu Geotehnic.

-Studiu Topografic

-acordul notarial al proprietarului

-Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană

-Simulare 3D cu variant de mobilare

7.Obligatiile 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 investitiei trebuie sa fie informati in mod corect cu privire indeosebi a costurilor si a categoriilor de investitii 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 imobilul situat pe str.Calea Dobrogei, nr.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.272/10.09.2024, emis de Primăria Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 07.03.2025.

ARHITECT ȘEF

EMIN GEMUR



