



PRIMĂRIE

Am primit un exemplar original

Primar

Data L.S.....

Nr. 16839 din 21.07.2025,

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 243 din 25.07.2025

ÎN SCOPUL: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU "DESFIINTARE PARTIALA C1, DESFIINTARE IMPREJMUIRE STR. MIHAI EMINESCU SI PARTIAL STR. HALTEI, CONSTRUIRE P+1E PENTRU SPATII COMERCIALE, LOC DE JOACA COPII, SALON EVENIMENTE MICI, AMENAJARE SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER.

Ca urmare a cererii adresate de: **PETROVAN ELENA- CORINA** cu domiciliul în Romania județul **Constanța**, localitatea **Valu lui Traian**, sectorul , cod poștal , **STRADA HALTEI nr. 20**, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax **0**, e-mail , înregistrată la nr. **16839** din **21.07.2025**

pentru imobilul teren și construcții situat în județul **Constanța**, comuna **Valu lui Traian**, cod poștal **907300**, **STRADA HALTEI nr. 20**, bl. , sc. , et. , ap. , nr. cadastral:124738, nr. CF:124738, tarla, parcela, lot

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**,

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:

- Terenul este situat in intravilanul comunei Valu lui Traian
- Imobilul, identificat cu nr.cadastral 124738 este proprietatea doamnei **PETROVAN ELENA CORINA**, prin Act Notarial nr. 95/27.04.2017, conform extrasului de carte funciara numar 124738 eliberat sub numar cerere 177657 din data de 21.07.2025.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Categoria de folosinta: curti constructii, conform extrasului de carte funciara pentru informare.
- Destinatia terenului stabilită prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate: L –

zona de locuit, subzona L1 – zona de locuinte mici situate in zone construite – L1a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in nucleul istoric

- Reglementări ale administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: HCL nr. 248 din 04.12.2024 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale în Valu lui Traian pentru anul 2025.

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenul in suprafata de 1047 mp din acte si din masuratori are vecinatatiile si dimensiunile conform planului de situatie. Ca unitate teritoriala de referinta terenul se afla in zona L1a-locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in nucleul istoric .Regim de inaltime max.P+2. Constructia se va realiza din materiale durabile, nu se admit pereti exteriori din lemn, invelitoarea nu se va face din azbociment.Accesul auto si pietonal se va face din strada HALTEI. Proiectul va fi intocmit in conformitate cu prevederile legii 50/1991, modificata si completata.Exista retea de utilitati (apa potabila, curent electric, gaze, canalizare).POT. MAX=60%, CUT.MAX=1,3.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: retragere obligatorie minim 3,00 m.
- Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara a parcelelor: cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor:
 - In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
 - In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2,00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2,00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.
 - In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta.
- Stationarea autovehiculelor: Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea crearii unui garaj pentru fiecare lot in parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament – linia de demarcatie intre loturi si proprietatea publica a consiliului local – drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto.
- Imprejmuiri: gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat, plasa metalica, lemn sau opac si se recomanda sa fie dublate cu gard viu. Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 ml. In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autenticat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarusare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii. (vezi anexa)

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU "DESFIINTARE PARTIALA C1, DESFIINTARE IMPREJMUIRE STR. MIHAI EMINESCU SI PARTIAL STR. HALTEI, CONSTRUIRE P+1E PENTRU SPATII COMERCIALE, LOC DE JOACA COPII, SALON EVENIMENTE MICI, AMENAJARE SPATII VERZI SI ORGANIZARE DE SANTIER.

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 Protecție 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):

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> 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 COMISIA DE CIRCULATIE
 AVIZ STATUL MAJOR GENERAL
 H.C.L PENTRU APROBAREA P.U.D.-ului
 ACORDUL NOTARIAL AL VECINULUI/VECINILOR PENTRU DEMOLARE.
 ACORDUL NOTARIAL AL VECINULUI/VECINILOR PENTRU NOUA
FUNCTIUNE A CLADIRII.

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

STUDIU GEOTEHNIC.
 STUDIU TOPOGRAFIC
 SIMULARE 3D CU VARIANTA DE MOBILARE
 DOVADA ACHITARII TAXEI R.U.R.
 DOCUMENTATIA P.U.D. IN ORIGINAL - 2 exemplare si pe C.D. in format
digital
 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,
IULIA-CLAUDIA IUREA



SECRETAR GENERAL,
ILONA IRINA DRAGOE

ARHITECT-ŞEF,
GEMUR EMIN

Achitat taxa de: 203.00 lei, conform: Chitanta nr. 224808 din 21.07.2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

Redactat:
M. G.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

P R I M A R,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF ,

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

