



## CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



• Tel.: +40-241.488.001; • e-mail: [consjud@cjc.ro](mailto:consjud@cjc.ro) •

Nr. 24840 / 26.08.2025.....

CĂTRE,

### PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN

Ca urmare a cererii adresate de NANU MAGDALENA  
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA  
satul ..... - sectorul ..... - cod poștal .....  
strada PAUL CONSTANTINESCU nr. 3 bl. - sc. - et. - ap. 4  
telefon/fax 0723285157 e-mail .....  
înregistrată cu nr. 24840 din 09.07.2025

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

nr. 36 din 26.08.2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) -PARCELARE TEREN -PARCELA A390/117/1-A390/118-A390/119-A390/120-A390/121/1**

*generat de imobilul - teren cu suprafața de 19869 mp, identificate cu nr. cad. 119124*

*date de identificare imobil (teren și sau construcții): Jud. Constanța, Loc. VALU LUI TRAIAN, Nr.cad.119124, Parcela A390/117/1-A390/118-A390/119-A390/120-A390/121/1;*

*inițiator: NANU MAGDALENA*

*proiectant: S.C. 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.*

*specialist cu drept de semnătură RUR – D1, E – arh. DUMITRU-RADU POPESCU*

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: imobilul care a generat PUZ în suprafață de 19869 mp este situat în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifica prin CF 119124 Valu lui Traian Parcela, A390/117/1-A390/118-A390/119-A390/120-A390/121/1, cu următoarele vecinătăți: la nord - IE 10119123, la sud – IE 119125, la est – IE 119122 – Str. Nicolae Labiș (drum de acces secundar), la vest – IE 119304 Str. Complexului, De 21, Drum de acces principal, ampriza 12 m.

#### Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:

-UTR L2 – ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

- regim de construire: înșiruit, cuplat, izolat;

- funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare;

- RH max P+2E;



Bd.Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: [www.cjc.ro](http://www.cjc.ro)



ISO 37001

LL-C (Certification)

- POT max = 50%;
- CUT max = 1,3;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 3 m.
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform Cod Civil.

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

UTR L2 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

- regim de construire: înșiruit, cuplat, izolat;
- funcțiuni predominante – locuire și funcțiuni complementare;
- retragerea minimă față de aliniament: retragere obligatorie 3,00m de la limita de proprietate pentru ansamblurile cu regim de înălțime P, P+M, P+1E; retragere obligatorie 3,00m de la limita dinspre calea de acces; 5,00m (3m+2m) de la limita de proprietate pentru ansamblurile cu regim de înălțime P+2E; Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniamentul stradal.
- retrageri minime față de limitele laterale: 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 încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al părților) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (dacă nu există deschideri de usa sau fereastră), iar 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; În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având 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 vecin și balcon (mână curentă a balustrăzii) ce ar fi orientate către acest fond. Orice derogare de la distanța minimă a balconului (mână curentă a balustrăzii) se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu cădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar 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; În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limită de distanță. Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.
- retrageri minime față de limitele posterioare: 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.
- circulații și accese: Fiecare parcelă va avea un acces auto și unul pietonal din strada de acces proiectată cu lățimea de 10 ml.
- echipare tehnico-edilitară: Instalații sanitare: Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului. Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe: ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor; ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Apele uzate menajere colectate de la

2/4



Bd.Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: [www.cjc.ro](http://www.cjc.ro)



ISO 37001

U.C. (Certification)

obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la bazinul vidanjabil care se va executa în incintă. În momentul în care în zonă se va extinde serviciul public de canalizare, apele uzate se vor descărca în canalizarea publică. **Canalizarea pluvială:** Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt evacuate în interiorul proprietăților, fiind conduse prin sistem de pante către spațiile verzi. Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare. Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unui sistem de pante către zonele amenajate ca spații verzi. Rețele exterioare apă – canal: Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri. Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țevă de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate. Rețeaua interioară de canalizare de la nivelul fiecărei parcele se va decărca în bazin vidanjabil etanș până la instalarea rețelei de canalizare în zonă. **Instalații electrice:** Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se vor realiza în conformitate cu soluția rezultată prin proiectele de bransament.

**În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.08.2025 se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia „PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - PARCELARE TEREN -PARCELA A390/117/1-A390/118-A390/119-A390/120-A390/121/1”, cu următoarele condiții:**

- se vor respecta condițiile/recomandările prevăzute în avizele/acordurile/studiile solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;
  - Înainte de supunerea spre aprobare se va completa documentația cu acordul exprimat în formă autentică al proprietarului și cu avizul Comisiei de circulație solicitate prin Avizul de oportunitate emis de primăria comunei Valu lui Traian.
  - în planșa ”Reglementări urbanistice” se va reprezenta terenul prevăzut pentru amplasarea postului de transformare, a stației de pompare, etc.
  - Studiul Geotehnic verificat de un verificator de proiecte atestat pentru domeniul Af „Rezistența și stabilitatea terenului de fundare al construcțiilor și masivelor de pământ” - (conform Reglementare Tehnică din 10 ianuarie 2023 Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2022).
- în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47<sup>1</sup> (2) - 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; un exemplar al documentației de urbanism, însoțit de hotărârea de aprobare a Consiliului Local, se înaintează Consiliului Județean Constanța, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în Observatorul teritorial național, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.
- în conformitate cu prevederile 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<sup>1</sup> 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 (DTAC) 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. 64 din 08.03.2024, emis de PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN.**

**ARHITECT-ŞEF,  
Alexandru – Gabriel BÎRCĂ**



**Întocmit:  
Simona Elena RĂDULESCU**