



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



• Tel.: +40-241.488.001 / Fax:+40-372.007.000 • e-mail: consjud@cjc.ro; urbanism@cjc.ro •

Nr. 21941 / 09.10.2025

CĂTRE,
PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN

Ca urmare a cererii adresate de STANCU STANCA
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA
localitatea - sectorul - cod poștal -
strada Ale. Pelicanului nr. 31 bl. G9 sc. A et. 4 ap. 408
telefon/fax 0763581243 e-mail -
înregistrată la nr. 29742 din 20.08.2025
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
nr. 39 din 09.10.2025

pentru documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – PARCELARE TEREN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE**

generat de imobilul – teren în suprafață de 11432 mp (IE 119138, IE 119137, IE 119136, IE 119135,
IE 119134, IE 119133, IE 119132, IE 119131, IE 119130, IE 119129, IE 119125, IE 119126)

AMPLASAMENT: Parcela A390/114 Loturile 1/1/1, 1/1/2, 1/2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 și Parcela A
390/117/2- A 390/115, intravilan comuna Valu lui Traian, județul Constanța

INIȚIATOR: STANCU STANCA, STANCU CONSTANTIN, PLOPEANU VIOLETA,
PESTRIȚU CLAUDIU-GIGI, PESTRIȚU IOANA, ZOTA MIRELA-MARIANA, BUCUR
GABRIEL-MARIAN, ZLEI IONEL, LUPAȘCU MIHAI-CRISTIAN, SAVA IULIAN, SAVA
MIRELA-EMANUELA, MUSTAFA GIUMAZIE, PANAITI CONSTANTIN, PANAITI
NICOLETA, BIAC MARIA, ȘOLEA VLAD-CONSTANTIN

PROIECTANT: S.C. 3R DESIGN CAMP S.R.L. – arhitect Dumitru-Radu POPESCU - specialist
cu drept de semnătură RUR – D1, E

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: intravilan comuna Valu lui Traian, județul
Constanța; Suprafața terenurilor care au generat PUZ-ul = 11432 mp;

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

- UTR: Conform PUG-ului comunei Valu lui Traian, aprobat prin HCL nr. 75/18.03.2011, terenurile se află în
zona L2 – locuințe mici situate în noile extinderi cu maxim P+2 niveluri.
- funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare locuirii;



Bd. Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: www.cjc.ro

1/6



ISO 37001
11-C (Certificat)

- Hmaxim = P+2E;
- POT maxim = 50%;
- CUT maxim = 1,3;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 3 m; minim 1,5 m clădiri cu destinația de spații comerciale;
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform Cod Civil și prevederi PUG;
- echipare tehnico-edilitară: în zonă nu există rețele de utilități, acestea vor fi asigurate de către beneficiarii/inițiatorii PUZ-ului.
- circulații și accese: terenul are acces din drumurile existente;
- staționarea autovehiculelor: numai în interiorul parcelei;
- 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. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,60 m (pentru a permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.).

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

UTR: L2 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

- **utilizări admise:** - locuințe individuale; - locuințe colective mici; - echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.); - servicii de interes general; comerț cu amănuntul; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței; - amenajări aferente echipării tehnico-edilitare; - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.
- **utilizări admise cu condiționări:** - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență; - construcții provizorii; - în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct; - pentru construcții tip duplex suprafața aferentă fiecărui apartament să fie de minim 250 mp, în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor.
- **utilizări interzise:** - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; - realizarea unor false mansarde; - instalarea în curți a panourilor pentru reclame; - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - depozitare en-gros; - depozitări de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - stații de betoane; - autobaze; - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; - spălătorii chimice; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- **caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** Forma parcelelor este dreptunghiulară cu deschideri la stradă între 17-34 ml respectiv cu suprafețe care variază între 251-655 mp.
- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** - retragere obligatorie 3,00 m de la limita de proprietate pentru ansamblurile cu regim de înălțime P, P+M, P+1E; - 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.



- **amplasarea clădirilor față de limitele posterioare ale 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.

Reguli de amplasare a clădirilor: Modul de amplasare a construcțiilor pe lot va avea la bază reglementările prezentului PUZ, codul civil, normativele și legislația în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, însoțire, siguranță și stabilitate, siguranță la incendiu și celelalte cerințe de calitate. În cazul zonelor construite unitar, propunerile de amplasare se vor conforma fondului construit existent.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor:**

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 perețele 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 perețele 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 perețele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

- **înălțimea maximă admisă a clădirilor:** Înălțimea maximă admisibilă este de 10,00 ml, se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E.

- **POT maxim:** POT maxim admis 50% din suprafața terenului, calculat în raportul dintre aria suprafeței construite și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul POT amprente teraselor sau bovindourilor de la etajele superioare și a teraselor deschise și acoperite.

- **CUT maxim:** CUT maxim admis 1,3 calculat în raportul dintre aria suprafeței desfășurate și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul CUT amprente teraselor sau balcoanelor deschise și acoperite.

- **aspectul exterior al construcțiilor:**

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură a clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate. În cazul construcțiilor noi care se vor cupla cu construcții existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existent. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță" Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte. În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Firme luminoase

Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei. Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate



perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisă amplasarea firmelor oblice în raport cu fațada. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel. Este interzisă amplasarea înscricțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri. Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pentru o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

Prescripții cu caracter de recomandare din GHID DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediu rural. ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN (sursa OAR România).

Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streșinile vor fi cât mai scurte (25 – 60 cm la cornișă și maximum 30 cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). În funcție de învelitoare, panta va fi de maxim 70% la cele din olane (maxim 90% la țigle în localitățile în care acest unghi este specific). Se interzic turnulețele. Podul se poate lumina natural cu mici lucarne, sau, dacă structura învelitorii de țiglă permite, cu țigle transparente inserate în câmp. Se recomandă să existe o diferență de cotă de minim 30 cm între înălțimea clădirii principale (cea de la stradă) și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora. Nu se admite sub nicio formă ca înălțimea clădirilor construite în zona anexelor să depășească înălțimea clădirii principale de la stradă. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal. În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, greu vizibile.

Raportul plin-gol. În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări. Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.. Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade (simetrie, dispunere axială). Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40% din suprafața fațadei. Nu se permit goluri de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon, etc..

Elementele de fațadă. Elementele reguloare care creează liniile principale ale fațadelor sunt determinate de linia de coamă (obligatoriu orizontală), de linia de streășină, prispă, soclu (maxim 50cm de la nivelul terenului amenajat). Orizontalitatea acestora constituie caracteristica principală a arhitecturii dobrogene.

La vopsitoria fațadelor nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.

Culorile vor fi naturale, commune, atât cele pentru materialele de învelitoare (nuante de maro roscat), cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice (jgheaburi, astereală, glafuri, tâmplărie). Nu se vor folosi culori stridente sau saturate, indicat este păstrarea/imitarea cât mai fidelă a nuanței și texturii lemnului pentru elementele de fațadă. (nuanțe de maro). Nu este recomandată placarea, îmbrăcarea pereților cu lemn, piatră, tablă, ancadramente stilistice imitând astfel construcții specifice altor zone, cum ar fi zonele montane, centrele vechi orașenești, castele medievale etc..

Amenajările exterioare. Climatul caracterizat prin nivel anual redus de precipitații face inutilă pavarea cu materiale durabile a platformelor gospodărești și a aleilor. Curțile pot fi înierbate lăsate cu alei din pământ galben, bătătorit, pavajul cu dale (piatră, cărămidă, etc) poate fi aplicat pe suprafețe minime (alei, trotuare, parcuri auto). Platformele și aleile din beton exterioare deși sunt folosite la scară largă în localitate nu sunt recomandate, datorită faptului că impermeabilizează solul și în timp datorită înghețului se exfoliază și crapă devenind inestetice..

Împrejmuirile au înălțimea care permite vederea peste gard și sunt alcătuite, de regulă, din soclu și panouri din scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde. Pentru separări funcționale în interiorul gospodăriei, se recomandă folosirea de diverse alte materiale aflate la îndemână: trestia, stuful, nuielele de salcie.

- **circulații și accese:** Fiecare parcelă va avea un acces auto și unul pietonal din strada de acces proiectată cu lățimea de 10 ml.



- **staționarea autovehiculelor:** Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea realizării 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. Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația sa aibă câte 1 loc de parcare); În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

- **condiții de echipare edilitară:**

Instalații sanitare:

Sursa de apă:

Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

Canalizare menajeră:

Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;

- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la bazinul vidanjabil care se va executa în incintă. Apele uzate se vor descărca în canalizarea publica.

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 țeava 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.

- **spații libere și spații plantate:** Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJ Constanța nr.152/2013 astfel: pentru locuințe unifamiliale minim 5 mp pe locuitor dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului spații verzi plantate alocate funcțiunii de locuire.

- **împrejmuiri:** 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 sa fie dublate de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,60 m aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.. Pentru împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private) cu fundație și soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor. În cazul în care se dorește să se realizeze împrejmuiri pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private), iar gardurile care au fundație și soclu opac și nu există posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejmuirea va fi retrasă cu 5 cm în interiorul parcelei, dar la documentația pentru obținerea autorizației de construire trebuie atașat procesul verbal de înțărșare realizat de un cadastrist autorizat. În acest caz proprietarul suportă cheltuielile pentru îngrădirea proprietății.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.09.2025, documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE**, Parcela A390/114 Loturile 1/1/1, 1/1/2, 1/2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 și Parcela A 390/117/2- A 390/115, intravilan comuna Valu lui Traian, județul Constanța, se avizează cu următoarele condiții:

- se vor respecta și prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;

- la următoarele faze de proiectare se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța;



- se vor respecta prevederile avizului favorabil nr. 84033/08.10.2025 emis de S.N.T.G.N. TRANGAZ S.A.;
- se vor respecta Scrisoare accord de principiu emisă de E-Distribuție Dobrogea S.A.;
- se vor respecta prevederile avizului nr. 10539/2024 emis de RAJA S.A.; Autorizațiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare.
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza în conformitate cu prevederile Secțiunii 3, Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condițiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- volumetria și materialele folosite pentru construcțiile propuse vor respecta funcțiunea propusă și se vor încadra în contextul construit al zonei; se recomandă construcții cu aspect dobrogean;
- se vor respecta prevederile H.C.J. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- se vor respecta prevederile H.C.J. nr. 249/2008 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali aplicabile în aria de competență a Consiliului Județean Constanța, precum și reglementări de urbanism pentru amplasarea parcurilor eoliene în județul Constanța;
- în conformitate cu prevederile art. 47¹ alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *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.*
- potrivit 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. 48¹ 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 (D.T.A.C.) 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. 25 din 31.01.2025, emis de PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN.

**ARHITECT ȘEF,
arh. Alexandru - Gabriel BÎRCĂ**



Întocmit: inspector Andreea NICU



Bd. Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: www.cjc.ro

6/6

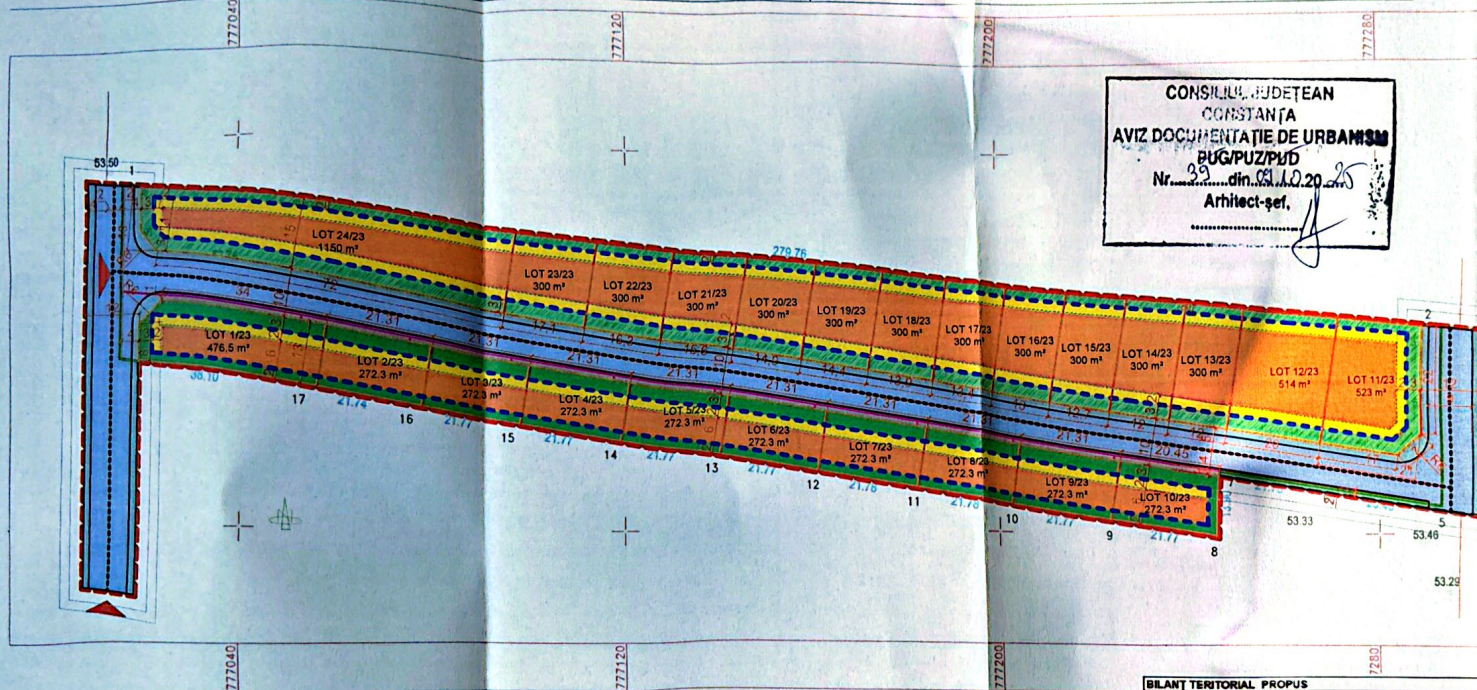


ISO 37001
LLC (Certification)

PLAN TOPOGRAFIC IN SCOPUL PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului:
119125-119129-119130-119131-119132-119133-119134-119135-119136-119137-119138	11.432	Valu lui Traian, Parcela A 390/115 LOT 1/11-LOT 1/12-LOT 1/2-LOT 2-LOT 3-LOT 4-LOT 5-LOT 6 LOT 7-LOT 8-LOT 11 drum de acces - Parcela A 390/117/2 - A 390/115, jud. CONSTANTA
Nr Cartea Funciara: 119125-119129-119130-119131-119132-119133-119134-119135-119136-119137-119138		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		VALU LUI TRAIAN

- LEGENDĂ:**
- LIMITELE ZONEI STUDIATE
 - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITELE PARCELELOR EXISTENTE
 - LIMITELE PARCELELOR PROPUSE
 - ▶ ACCES AUTO/PIETONAL
 - EDIFICABIL
 - ALINAMENT STRADAL
 - LIMITA EDIFICABIL
 - EDIFICABIL PROPUȘ
 - FUNCTIUNI, REGIM DE ÎNĂLȚIME
 - FUNCTIUNI LOCUINȚE REGIM ÎNĂLȚIME: P+1E (PARTER+1ETAJ)
 - FUNCTIUNI LOCUINȚE REGIM ÎNĂLȚIME: P+2E (PARTER+2ETAJ)
 - CIRCULAȚII SPAȚII VERZI
 - AX DRUM
 - SUPRAFEȚE CAROSABILE
 - SUPRAFEȚE PIETONALE
 - ZONĂ NON- EDIFICABILĂ (CONSTRUCȚII TEMPORARE, PARCARI, GARAJE, MOBILIER EXT., PLATFORME BETONATE, H max conform R.L.U.)
 - ▶ ACCES ZONĂ STUDIATĂ



CONSILIUL JUDEȚEAN
CONSTANȚA
AVIZ DOCUMENTAȚIE DE URBANISM
PUZ/PUZ/PUD
Nr. 39 din 01.10.2025
Arhitect-șef,

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi loturi D(0,1+1)
	X [m] Y [m]	
1	302950.965 777015.448	279.758
2	302922.841 777293.798	14.932
3	302907.911 777293.527	17.831
4	302889.984 777293.160	4.036
5	302885.950 777293.030	25.400
6	302889.840 777267.930	21.776
7	302893.170 777246.410	13.903
8	302879.270 777246.130	21.774
9	302882.600 777224.612	21.770
10	302885.940 777203.100	21.776
11	302889.270 777181.580	21.776
12	302892.600 777160.060	21.769
13	302895.930 777138.547	21.772
14	302899.261 777117.031	21.773
15	302902.592 777095.514	21.773
16	302905.924 777073.997	21.738
17	302909.256 777052.481	38.102
18	302915.080 777031.482	13.910
19	302928.988 777015.090	4.043
20	302933.030 777015.160	17.837

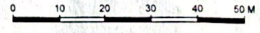
S=11.432mp

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Nr. de înregistrare: 245129/2022
RECEPȚIONAT
pe baza procesului verbal de recepție Nr. 1724 din data de 11.12.2022

Vasile Viculescu
Digitally signed by Vasile Viculescu
Date: 2023.12.18 11:06:11 +02'00'

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Suprafețe rezultate (m²)	ARIA (m²)	P.O.T. Maxim.50%	C.U.T. Maxim.1.3	Spații verzi amenajate min. 30%	Spații betonate în cadrul parcelelor max.m.20%
Parcele propuse (proprietate privată)	8414.2	4207.1	10838.5	2524.3	1682.8
Străzile/terenuri (proprietate publică)	3017.8				
Drumul de acces reglementat prin PUZ	1234.0				



3R DESIGN CAMP S.R.L. CUI: 4681354 SIRE: B06 / 2787/2021		BENEFICIAR:		PROIECT P.U.Z. 05/2021
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	TITLU PROIECT P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:1000	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	TITLU PLANȘĂ SITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		11/2022	PLANȘĂ 3/Rev.1