



	ARLA (mp)	POT maxim 60%	CUT maxim 2,5	Spatii verzi amenajate min 30%
Suprafata totala zona de studiu	34537.00	-	-	-
Parcelle ce au generat PUZ	22295.00	13377.00	55737.50	6688.50
Strazi / platforme existente in interiorul zonei de studiu	9718.49	-	-	-
Drum de acces reglementat prin PUZ in zona de studiu	2523.51	-	-	-

	EXISTENT		PROPUZ	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata construita la sol maxima	0.00	0.00%	13377.00	60.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcarii la sol	0.00	0.00%	2229.50	10.00%
Teren liber/neamenajat	22295.00	100.00%	0.00	0.00%
Spatiu verde	0.00	0.00%	6688.50	30.00%
Suprafata desfasurata	0.00		55737.50	
P.O.T. maxim	0.00%		60.00%	
C.U.T. maxim	0.00		2.50	
Regim de inaltime maxim	-		P+4 17.00 m	
Total	22295.00	100%	22295.00	100%

Nota:  
Suprafetele mentionate mai sus sunt maximale, cu titlu de propunere informativă, urmând ca la faza DTAC să se definească suprafețele și amplasamentul exact al acestora în condiția ca acestea să se încadreze în prevederile prezentului P.U.Z. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, edificabil maxim și regim de înălțime, etc. Suprafața indicată pentru terenul neamenajat/parcări/circulații pietonale și auto este indicativă și poate fi mai mare sau mai mică, în funcție de varianta aleasă la faza DTAC și în funcție de indicatorii POT și CUT care vor fi autorizați, cu încadrarea indicatorilor în POT-ul și CUT-ul maxim aprobați prin PUZ.  
Mobilarea Urbanistică este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se studieze cu exactitate dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.Z. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim și regim de înălțime, precum și în prevederile codului civil ca distanțe față de limitele de proprietate.  
\* Pentru amplasarea echipamentelor editare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă și a semnalelor publicitare (totem, unipol, etc.) se acceptă depășirea până la înălțimea maximă de 25,00m.  
\* Se acceptă amplasarea echipamentelor editare, a obiectelor publicitare cu înălțimi maxime de până la 25,00m și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine, etc.) în afara edificabilului propus.

- LEGENDĂ**
- LIMITE:**
- LIMITĂ TERENURI CE AU GENERAT PUZ CF 131160; CF 131094; CF 131092
  - LIMITĂ ADMINISTRATIVĂ A LOCALITĂȚII
  - LIMITĂ PARCELE OCPI
  - LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
- CIRCULAȚII:**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
  - DALAJ
  - DRUM DE PĂMÂNT
  - SPAȚIU VERDE
  - AACES CAROSABIL
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- TEREN NEAMENAJAT
  - ARABIL
  - SERVICII/ COMERT
  - DEPOZITARE
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE
  - TRANSPORT FERROVIAR/ CALE FERATA
- ZONE DE PROTECȚIE:**
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ A CĂII FERATE, ÎN LIMITA A MAXIM 20 m DE LA AXUL CĂII FERATE, CONFORM NR. 80/1999 PENTRU APROBAREA ORDONANȚEI DE URGENȚĂ A GUVERNULUI NR. 10-1998 PRIVIND TRANSPORTUL PE CĂILE FERATE ROMÂNE ȘI REORGANIZAREA SOCIETĂȚII NAȚIONALE A CĂILOR FERATE ROMÂNE
  - ZONĂ DE PROTECȚIE A CĂII FERATE, ÎN LIMITA A MAXIM 100 m DE LA AXUL CĂII FERATE, CONFORM NR. 80/1999 PENTRU APROBAREA ORDONANȚEI DE URGENȚĂ A GUVERNULUI NR. 10-1998 PRIVIND TRANSPORTUL PE CĂILE FERATE ROMÂNE ȘI REORGANIZAREA SOCIETĂȚII NAȚIONALE A CĂILOR FERATE ROMÂNE
  - LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ DN3 - 1,50 m
  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE DN3 - 22,00 m
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE:**
- ZONĂ CB2: - SERVICII PUBLICE DE IMPORTANȚA COMUNALA: COMERT, SERVICII
  - EDIFICABIL MAXIM
  - CIRCULAȚII CAROSABILE DE INCINTĂ
  - CIRCULAȚII PIETONALE DE INCINTĂ
  - SPAȚII VERZI INCINTĂ
  - ACCES CAROSABIL PROPUZ
  - ACCES PIETONAL PROPUZ
  - TRASEU DE PRINCIPIU DRUM
  - TEREN REZERVAT REALIZARE DRUM
- Nota:  
Se propune plantarea unui arbore la 4 locuri de parcare. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate, câte un arbore la fiecare 100 mp.  
Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. Se vor acomoda locuri de parcare care să asigure încărcarea electrică a autovehiculelor.  
Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism și prevederilor PUG:  
- în cazul spațiilor comerciale se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp ai suprafeței construite utile ( unde suprafața utilă=suprafața incaperilor în case se desfasoara functiunea autorizata, nu se iau în calcul suprafețele anexelor, depozitelor, grupurilor sanitare, holuri, vestiare, casa scarii și a liftului).

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN  
AVIZ NEȘCHIMBARE  
Anexă la autorizația de desființare  
Nr. 1573 din 23.06.2025  
Arhitect șef

Nr. Pot.	Coordonate pe de contur X [m]	Coordonate pe de contur Y [m]	Lungimi laterale D(i,+1)
T9	302752.779	774551.966	59.794
T10	302748.100	774611.577	6.530
T11	302747.667	774618.093	79.728
T14	302741.673	774697.595	148.218
T2	302593.855	774696.719	8.433
T3	302590.225	774679.709	8.691
T4	302587.989	774670.709	8.579
T5	302587.356	774662.153	30.613
T6	302587.930	774631.545	25.252
T7	302592.173	774606.652	6.004
T12	302593.182	774600.733	56.745
T13	302602.718	774544.795	150.232

SISTUDYZONE2=22295mp P=588.820m

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA	[Signature]	1:1000
PROIECTAT	Urb. Lavinia OTELEA	[Signature]	Format 420x297
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU	[Signature]	Data 06.2025

Beneficiar:	ANDRA INTERNATIONAL SRL, ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL prin SAM DEVELOPMENT ZETA SRL	Nr. proiect:	01/30.04.2025
Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian: Construire centre comerciale, galerie comercială, unitati alimentare publica / restaurante, gospodărie de apă; rețele utilitare și bransamente; imprejuriri și porti; drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane; totem (pilon) logo; signalistica; spații verzi amenajate; organizarea lucrărilor de executie, operațiuni cadastrale și notariale	Faza:	Studiu de Oportunitate
Titlu plansa:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Nr. plansa:	U 05.2