

Beneficiar



**COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**
B-dul Dinicu Golescu 38, sector 1, București, România, 010873
DIRECȚIA REGIONALĂ DE DRUMURI ȘI PODURI CONSTANȚA

Constanța, Prelungirea Traian FN
Tel.: 0241 581 147 Fax: 0241 584 371, E-mail: net@drdpct.ro
CUI 16054368; J2004000552406/13.03.2025. Capital social 25.976.569 lei
Operator de date cu caracter personal nr. 16562
www.erovinicta.ro



C.N.A. P.I.S. BUCUREȘTI
DIRECȚIA REGIONALĂ DE DRUMURI ȘI PODURI
Str. Prelungirea Traian FN
CONSTANȚA
INTRARE/IEȘIRE Nr. 36132
Ziua 15 Luna 09 An 2025

Serviciul Tehnic, CTE
(0241/581147 - Interior 129 ; fax - 0241/584371 ; tehnic@drdpct.ro)

Către: **SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.**
Soseaua PIPERA, Nr.46D-46E-48, CORP B, OREGON PARK, Etaj 6, Bucuresti, Județul Sectorul 2

Spre știință: **SDN: Constanța**
Referitor: **PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL-Valu lui Traian:
construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie
publica/restaurante, gospodarie de apa, retele utilitare si
bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme
parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi
amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si
notariale**

In urma analizarii documentatiei tehnice privind Aviz faza PUZ - "PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL-Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/restaurante, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale" - in zona DN 3 (E81) km 244+370 - 244+514 stanga, in C.T.E. - D.R.D.P. Constanta, va comunicam Avizul faza PUZ - DRDP Constanta, cu respectarea urmatoarelor conditii:

Prezentul aviz este emis in baza prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 - privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare si cu normele tehnice in vigoare.

Accesele rutiere, in/din incinta obiectivului din/la drumul national, se vor realiza, dupa cum urmeaza:

- intrarea din DN 3 - sensul giratoriu existent - drum lateral - incinta obiectiv;
- iesirea din incinta obiectivului - drum lateral - sensul giratoriu existent - DN 3;
- iesirea din incinta obiectivului pentru autovehiculele de aprovizionare: incinta obiectivului - platforma destinata accesului vehiculelor de aprovizionare - DN 3 km 244+290 stanga.

Aceste accese rutiere vor deservi obiectivul atat in perioada de executie a lucrarilor cat si de exploatare a acestuia.

Se va rezerva teren pentru utilitati.

Prezentul aviz faza PUZ nu da dreptul beneficiarului la inceperea lucrarilor de amenajare a accesului rutier la drumul national fara obtinerea acordului prealabil si a autorizatiei de lucru in zona drumului national, care se va solicita de la Directia Regionala de Drumuri si Poduri Constanta.

Autorizatia pentru executarea lucrarilor de acces rutier in zona drumului national se va emite in baza unei documentatii intocmita in conformitate cu art. 46 alin (1) si art. 57 din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificarile si completarile ulterioare).

In conformitate cu O.G. 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 46, alineat (1), pentru realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii sau activitati comerciale, cai de acces, amenajari sau instalatii in orice

pentru acces/refugiu (echivalent cu cel al drumului national); modul de asigurare a semnalizarii rutiere aferente obiectivului;

- plan de incadrare in zona sc. 1:2000;
- plan de situatie existent cotate - cu figurarea situatiei existente si a vecinatatilor stanga - dreapta, pe o lungime de 100,00 m stanga/dreapta fata de limita proprietatii, cu prezentarea curbilor de nivel si a cotelor de teren, vizat de catre O.C.P.I. Constanta;
- plan de situatie propus cotate - sc. 1 :500 - cu figurarea situatiei proiectate, accesul rutier, pozitia km., reglementarea circulatiei prin indicatoare si marcaje rutiere, amplasamentul constructiilor, distante fata de axa drumului national;
- plan cu semnalizarea orizontala si verticala definitiva a accesului cu reglementarea circulatiei rutiere pe sectorul de drum afectat de obiectiv (fluxurile de trafic si in incinta);
- profil longitudinal prin axa drumului national - cotate, pe toata latimea proprietatii invecinata cu drumul national;
- profile transversale cotate prin sectiuni caracteristice (in zona accesului si a constructiilor, care sa prezinte zona drumului national) ;
- plan cu scurgerea apelor pluviale in lungul drumului national si in zona acceselor;
- detalii la structura rutiera pentru acces;
- detalii la elementele care asigura continuitatea scurgerii apelor pluviale in lungul drumului national (rigole carosabile, podete etc.)
- raportul de verificare a documentatiei tehnice, intocmit de verificator de proiecte, atestat MLPTL ;
- plan cu semnalizarea rutiera pe timpul executiei lucrarilor in zona drumului national, intocmit conform Ordin MI-MT nr.1.112/411/2000;
- fotografii ale amplasamentului pe care se executa lucrarea.

Documentatia va fi intocmita de proiectanti de specialitate drumuri si vizata de verificator de specialitate atestat MLPTL.

De respectarea conditiilor din prezentul aviz PUZ raspunde: Dinu Ion.

Prezentul aviz faza PUZ nu tine loc de Autorizatie de construire.

In situatia in care se constata nerespectarea a unei singure conditii precizate in prezentul aviz, ne rezervam dreptul de a-l retrage si vor fi direct raspunzatori, din punct de vedere juridic si material, atat proiectantul, cat si beneficiarul lucrarii, pentru daunele pricinuite C.N.A.I.R. S.A.

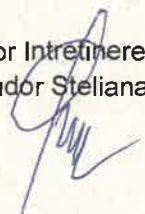
Documentatia in 4 (patru) exemplare complete si se va depune la sediul S.D.N. Constanta, cu sediul in Constanta, str. Alba Alba Iulia Nr.17.

Director Regional
Ec. Ichim Marian




Sef Serviciul Tehnic CTE,
Ing. Ungureanu Delia

Director Intretinere DN si Autostrazi,
Ing. Tudor Steliana Gabriela



Intocmit,
Serviciul Tehnic CTE,
Ing. Antoci Laura-Cristina





Factura fiscala

ASIS

Numar: CTASDRDF02250000302
Data: 17/09/2025
Data scadentei: 17/09/2025

Exemplar: 1

Furnizor: COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE SA - DRDP
Constanta

Cumparator: SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.

Capital social: 25.976.560 lei
Nr.inreg. RC/an: J2004000552406
CUI: 16054368

Nr.inreg. RC/an: J40/3611/2024
CUI: RO49628904

Sediul: B-dul Dincu Golescu Nr. 38, sector 1, Bucuresti
Pct. Lucru: DRDP CONSTANTA

Sediul: SECTOR 2, str. Sos. Pipera, nr. 46D-46E-48 CORP B,
OREGON PARK, ET.6

Judetul: BUCURESTI

Judetul: CONSTANTA

Cont curent: RO47CECEB00030RON2534628 (CEC)
RO58TREZ2315069XXX003949 (TREZ)

Contul:

Banca:

Pct. livrare:

Cota TVA: 21%


Nr. crt.	Cod produs	Denumirea produselor / serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar	Valoare	T.V.A.
1	S0000064	VENIT TAXA DEPUNERE DOCUMENTATIE AVIZARE UZD ACORD PREALABIL-Plan de Urbanism Zonal nr 36133/15.09.2025	LEI	1	543.98	543.98	114.24

Observatii:

Factura valabila fara stampila si semnatura conform art.319, alin (29) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.	Date privind expeditia		Semnatura de primire	Total fara TVA	Total TVA
	Nume delegat:	B./C.I. seria: nr. , eliberal(a):		543.98	114.24
	Mijloc de transport nr.:	Expedierea s-a facut in prezenta noastra in data de:		Total de plata	
	Intocmit de: Mihaila Camelia	Ora:		658.22	
	Index ANAF:				

FACTURA PROFORMA

Serie CT25PROFDRDP
 Numar 279
 Data 16-9-2025

FURNIZOR					CLIENT		
CNAIR SA Bucuresti - DRDP Constanta					SAM DEVELOPMENT ZETA SRL		
Nr. Reg. Com: J40/552/2004 C.U.I.: RO 16054368 Adresa: Prelungirea Traian FN					Nr. Reg. Com: C.I.F.: 49628904 Adresa: SOSEAUA PIPERA NR 46D-46E-48 CORP B OREGON PARK ETAJ 6 SECTOR 2 BUCURESTI Judet:		
Judet: Constanta Banca: CEC BANK IBAN: RO75CECEB00030RON2534704 C.I.F. 9047236 Trezorerie: Banca: TREZORERIA CONSTANTA IBAN: RO58TREZ2315069XXX003949 - C.I.F. - 9047236					Banca: IBAN:		
Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	TVA	Cantitatea	Preț unitar fără TVA (EUR)	Valoare fără TVA (EUR)	Valoare TVA (EUR)
0		1	2	3	4	5	6(4X5)
1	PLAN DE URBANISM ZONAL NR 36133/15.09.2025(130 EURO)	BUC	21%	1	107.44	107.44	22.56
2		BUC	21%	1			
					Total (EUR)	107.44	22.56
Intocmit de:		Gazi Ghiulen			Total de plata (EUR)	130.00	
CNP:							
Date privind expedierea							
Delegat:							
C.I. seria: nr.							
Eliberat de:							
Miliole de transport:							
Exo. s-a făcut la: (data, ora)							
Semnăturile:							
Semnatura							

TVA la facturare

CNAIR SA Bucuresti - DRDP Constanta

Document Original, Semnarea si stampilarea facturilor nu sunt obligatorii conform art.155,alin(6),Cod Fiscal

Factura Proforma nu inlocuieste factura fiscala, ea serveste doar ca document justificativ pentru plata

Plata se va face in lei la cursul valutar valabil in ziua platii, curs comunicat de BNR in ziua bancara anterioara.

Cursul BNR este stabilit de BNR in fiecare zi bancara in jurul orelor 14:00. Acest curs este valabil pentru ziua urmatoare, implicit pentru toate tranzactiile ce urmeaza a fi efectuate in ziua urmatoare. (<https://bnr.ro/Cursul-de-schimb-524.aspx>)

Va rugam ca la platile din orice banca comerciala sa folositi codul IBAN de banca comerciala specificat in antet

Daca beneficiarul nu poate efectua plata in conturi de banci comerciale va folosi codul iban de trezorerie RO58TREZ2315069XXX003949

antet cu specificarea codului de identificare fiscala 9047236

Alte informatii Factura Proforma:

PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL-VALU LUI TRAIAN :CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE ,GALERIE COMERCIALA ,UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/RESTAURANTE,GOSPODARIE DE APA ,RETELE UTILITARE SI BRANSAMENTE ,IMPREJMURI SI PORTI ,DRUMURI ,ALEI,ACCES SI PLATFORME PARCARE SUBTERANE ,TOTEM(PILON) LOGO,SIGNALISTICA ,SPATII VERZI AMENAJATE,ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE ,OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE IN ZONA DN 3 (E81) KM 244+370-244+514 STANGA

S.D.N. Constanta

Nr. 8927 08.09.2005

Anexa 4
COD:PO-TEH.05.04

Vizat,
Sef S.D.N.
Ing. Drogeanu Aurelian

PREZENTUL ACT NU DA DREPTUL DE EXECUTIE A LUCRARI
SI NU CONSTITUIE AVIZ PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI

NOTA DE CONSTATARE PE TEREN

Intocmita in urma verificarii conditiilor de amplasare a obiectivelor in zona DN

1.OBIECTIV:„PLAN URBANISTIC ZONAL – Complex comercial Valu lui Traian:Construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/restaurante, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmuiiri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supratere, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale”, in zona DN 3(E81) intre km 244+370 – 244+514 stanga, beneficiar SC SAM DEVELOPMENT ZETA SRL prin Dinu Ion .

I. Pozitiile km ale terenurilor care au generat PUZ: **DN 3 km 244+370 – 244+514 stanga;**

Pozitiile km ale zonei de studiu: **DN 3 km 244+370 – 244+647 stanga;**

a) Parcelele care au generat PUZ: parcela V2036/1 Lot 1 - nr. cadastral 131092; parcela V2036/3 Lot 1/1 – nr. cadastral 131094 si lot 1 – nr. cadastral 131160;

Parcelele zonei studiate: parcela V2036/1 Lot 1 - nr. cadastral 131092; parcela V2036/3 Lot 1/1 – nr. cadastral 131094 si lot 1 – nr. cadastral 131160 si terenuri limitrofe;

b) Acces: Accesul rutier in/din incinta obiectivului care a generat PUZ, se propune a se realiza, astfel:

- intrarea din DN 3 - sensul giratoriu existent - drum lateral – incinta obiectiv;

- iesirea din incinta obiectivului – drum lateral – sensul giratoriu - DN 3;

- iesirea din incinta obiectivului pentru autovehiculele de aprovizionare: incinta obiectivului – pana de racord - DN 3 km 244+290 stanga;

2.LOCALITATEA:

(pentru obiective situate in intravilan)

fig. F43: km ___ partea: ___

fig. F45: km ___ partea: ___

Limite intravilan (conf. PUG aprobat CNAIR-DRDP):

Comuna _____ DN 3 km ___ – km ___ partea: dreapta

Aviz DRDP Constanta nr. _____

3. LOCALITATI ALATURATE:

Localitatea 1: MURFATLAR

Loc 1. fig. F 43: km 241+429 partea: dr

fig. F 45: km 243+736 partea: dr

Localitatea 2 : VALU LUI TRAIAN

Loc 2. fig. F 43: km 244+904 partea: dr

fig. F 45: km 249+306 partea: dr

(pentru obiective in extravilan)

4. Descrierea detaliata a zonei DN pe care se propune realizarea lucrarii:

a) Distanta pana la cea mai apropiata intersectie :

- km 244+535 – intersectie DN 3(E81) cu sens giratoriu existent ;

mod de amenajare a intersectiei: intersectie la nivel tip „T” ;

(cu benzi de accelerare/decelerare, **cu giratie**, cu insule de dirijare, etc.)

b) Traseul in plan orizontal (aliniament sau curba) : aliniament;

c) Profil longitudinal (palier, declivitati (%): palier ;

d) Latime parte carosabila: 13.80 m; Natura imbracaminte rutiera: beton asfaltic;

Latime benzi incadrare : nu exista; Materiale din care sunt realizate : nu este cazul;

- Latime acostamente: 2 x 0.50 m; Materiale din care sunt realizate: piatra sparta;
- e) Santuri/Rigole existente : DA; Materiale din care sunt executate: beton de ciment degradat;
(DA/NU) Dimensiuni: stanga=1.25 m (Murfatlar – km 244+383);
- f) Trotuare existente: DA; Materiale din care sunt executate: beton de ciment degradat;
(DA/NU) Dimensiuni: stanga=1.00 m;
- g) Viteza de circulatie pe zona DN pe care se propune realizarea lucrarii: 70 km/h - 30 km/h;
- h) Semnalizare rutiera existenta in zona (150m in stanga, 150m in dreapta):

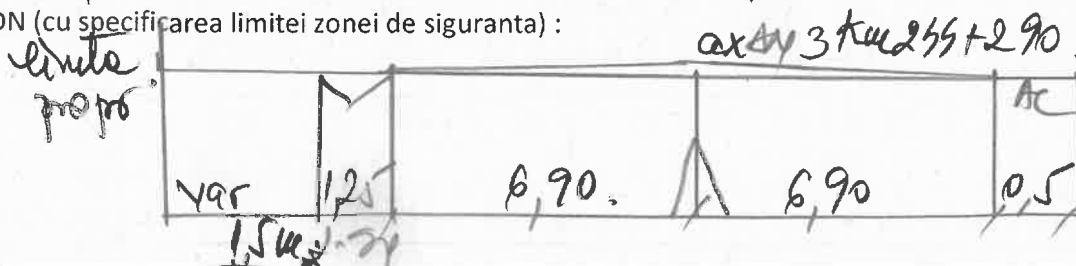
Indicatoare			Marcaj	
Fig.	Km	partea	Tip marcaj	de la km...la km...
C27 (70 km/h)	244+337	dr	ax-parapet New Jersey	
B1+P4	244+360	dr		
A3+B3+F37	244+377	stg		
C27 (50 km/h)+A38	244+402	dr		
A46+D6+C27(30 km/h)	244+489	insula		
A46+D6+F32+F41	244+515	insula		
B1+D7	244+516	insula		
A5(2 buc)+D5(2 buc)	244+535	ax		
A46+D6+F32+F41	244+554	insula		
B1+D6	244+554	insula		
C27(30 km/h)	244+605	stg		
C27(50 km/h)+A38	244+655	stg		
B1+P4	244+680	stg		

- i) Lucrari existente in zona:
- Lucrari de arta : km 244+383; (poduri, **podete**, ziduri de sprijin, etc.)
 - distanta fata de obiectiv : nu este cazul ;
 - Lucrari de stabilizare : nu (drenuri, lucrari de amenajare torenti, ecleionaje, etc.)
 - Pozitia km: de la _____ la _____ ;
 - Distanta fata de obiectiv : _____ m ;
 - Daca lucrarile de executie le afecteaza (da/nu) ; _____ ;
- j) Refugii existente in zona: nu exista; (parcari, statii de autobuz, etc.);
- Proprietar refugiu: nu este cazul;
- k) Plantatie rutiera din zona:(da/nu): nu exista;
- l) Alte obiective din zona:
- km 243+015 – 244+460 dreapta – „Dezvoltarea infrastructurii de transport verde – piste pentru biciclete – zona est, oras Murfatlar, judetul Constanta” – autorizatia nr. 30.10/28.11.2023;
 - km 244+000 dreapta – statie distributie carburanti, beneficiar SC Rompetrol Downstream SRL – autorizatia nr. 15.8/2003 si contract UZD nr. 314/2013;
 - sens giratoriu existent; stalpi iluminat, stalpi enel, vis-à-vis depozite lemne neautorizate; (panouri publicitare, accese, cladiri)

m) Alte probleme existente in zona (de stabilitate a taluzelor, de scurgere a apelor pluviale,etc) : nu exista;

5. Distanta de vizibilitate pe ambele sensuri in zona amplasamentului propus pentru avizare : 280 m dreapta spre Murfatlar si 280 m stanga spre Valu lui Traian ;

6. Profilul transversal caracteristic tronsonului de drum in dreptul obiectivului intocmit de delegatul SDN (cu specificarea limitei zonei de siguranta) :



7. Punct de vedere al SDN:

Prin prezenta, va inaintam spre analiza si avizare documentatia tehnica privind obiectivul: „PLAN URBANISTIC ZONAL – Complex comercial Valu lui Traian: Construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/restaurante, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmuri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale”, in zona DN 3(E81) intre km 244+370 – 244+514 stanga, beneficiar SC SAM DEVELOPMENT ZETA SRL prin Dinu Ion .

Aceasta a fost supusa analizarii din punct de vedere al continutului cadru cuprins in anexa 4.2 la Decizia Directorului General CNAIR SA nr. 2082/27.11.2020.

Amplasamentul care a generat PUZ, se afla in zona drumului national DN 3 intre km 244+370 – 244+514 stanga, iar zona studiata se afla intre km 244+370 – 244+647 stanga, in afara comunei Valu lui Traian, conform planului de situatie anexat.

Accesul rutier in/din incinta obiectivului care a generat PUZ, se propune a se realiza, astfel:

- intrarea din DN 3 - sensul giratoriu existent - drum lateral – incinta obiectiv;
- iesirea din incinta obiectivului – drum lateral – sensul giratoriu - DN 3;
- iesirea din incinta obiectivului pentru autovehiculele de aprovizionare: incinta obiectivului – pana de racord - DN 3 km 244+290 stanga.

Beneficiar: SC SAM DEVELOPMENT ZETA SRL
Imputernicit: Dinu Ion

Intocmit,
Osman Nurten



Furnizor COMPANIA NATIONALA DE
ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII
RUTIERE SA

Cumparator SAM DEVELOPMENT ZETA SRL

C.U.I. RO16054368
Nr. ord. Reg. Com J2004000552406
Capital social subscris 16.377.920 lei

1476
Nr. O.R.C J40/3611/2024
C.I.F 49628904
Sediul Bucuresti, Sectorul 2, Soseaua
Pipera nr.46D-46E-48, corp B,
Oregon Park, etaj 6

Capital social varsat 18.416.750 lei

Judetul Bucuresti

Sediul: B-dul Dinicu Golescu nr. 38, Bucuresti, sector 1
Punct lucru: Sectia de Drumuri Nationale Constanta

Contul 0

Adresa: Str. Alba Iulia nr. 17, Constanta

Banca 0

C.U.I. RO 16054368

CEC BANK

CONT RO70CECEB00030RON2537510

D.R.D.P. CONSTANTA - TREZORERIA CONSTANTA

COD FISCAL 9047236

CONT RO58TREZ2315069XXX003949

FACTURA PROFORMA

Nr. 36/05,09,2025

Cota T.V.A. 21%

Cod Tarif	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Tarif lunar euro fara tva	Valoare fara TVA euro	Valoarea T.V.A euro
AD	Tarif analiza primara la depunerea documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL - Complex comercial Valu lui Traian: Construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/restaurante, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmuiiri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem(pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale	document	1	24,79	24,79	5,21
intocmit +						
Semnatura si stampila furnizorului				Total	24,79	5,21
				accize		X
Delegat				Semnatura primire		Total de plata euro
Serie/Nr						
Auto						
Data si semnatura						30,00

Plata se va face in lei la cursul valutar valabil in ziua efectuarii platii, curs comunicat de BNR in ziua anterioara.
Cursul BNR este stabilit de BNR in fiecare zi bancara in jurul orei 14, acesta fiind valabil pentru ziua urmatoare

Către,

S.C. SAM DEVELOPMENT S.R.L.

**Municipiul București, str. Piperra, nr. 46D-46E-48, Corp B, Oregon Park, et 6
CUI - 49628904**

În referire la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Serviciul Siguranță Rutieră Constanța cu numărul de mai sus din data de 09.09.2025, în temeiul art. 105 pct. (26) din O.U.G. nr. 195/2002, republicată, privind circulația pe drumurile publice aprobat prin H.G. nr. 1391/2006, a O.G. nr. 43/1997 modificată privind regimul drumurilor publice, vă comunicăm **punctul de vedere**, privind "*Plan Urbanistic Zonal – Complex comercial Valu lui Traian construire centre comerciale, galerie comercială, unități alimentație publică/restaurant, gospodărie de apă, rețele utilitare și branșamente, împrejurimi porți, drumuri alei, accese și platform parcare supraterane, totem(pilon) logo, signalistică, spații verzi amenajate, organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale. În zona DN3(E81) între km 244+370 – 244+514 stânga – beneficiar S.C. SAM DEVELOPMENT S.R.L.*

Accesul rutier în/din incinta loturilor care au generat PUZ, este propus prin DN3 între km 244+370 – 244+514 stânga intrare din DN3-sensul giratoriu existent.

Vă atragem atenția că, pentru realizarea investițiilor generate de PUZ trebuie să țineți cont de prevederile art. 105 pct. (26) din O.U.G. nr. 195/2002 republicată, privind circulația pe drumurile publice aprobat prin H.G. nr. 1391/2006, exclusiv PUZ-urile care pot genera valori semnificative de trafic.

De asemenea vă informăm faptul că, pentru obținerea avizului din partea Serviciul Siguranță Rutieră Constanța, în vederea autorizării executării de construcții, trebuie să atașați la documentația prezentată spre avizare și acordul prealabil al administratorului drumului, conform art. 46 din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Vă atragem atenția că, în conformitate cu art. 8 alin. (1) din Regulamentul pentru aplicarea O.U.G. nr. 195/2002 republicată, prezentul punct de vedere nu constituie avizul final și nu vă dă dreptul de executare a lucrărilor.

Pentru obținerea avizului rutier urmează să vă adresați Direcției Rutiere din cadrul Inspectoratului General al Poliției Române, cu prezentarea întregii documentații, a acordului de principiu al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri.

A fost achitată taxa prevăzută de Ordonanța Guvernului nr. 128/2000, cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Afacerilor Interne, în valoare de 200 de lei conform chitanță de plată seria TS231 nr. 10000524392 din data de 09.09.2025.

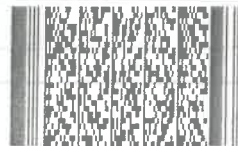
Cu stimă,

ȘEF AL SERVICIULUI SIGURANȚĂ RUTIERĂ

Comisar-șef de poliție

MUNTEANU GEORGE-MARIUS





F954443BA883AEF5

CHITANTA PENTRU INCASAREA
VENITURILOR BUGETARE SI A ALTOR SUME

S-A PRIMIT DE LA: SAM DEVELOPMENT ZETA SRL

Adresa: BUCURESTI SECT 2

COD DE IDENTIFICARE FISCALA: 49628904

PENTRU: INSPECTORATUL DE POLITIE

Adresa: CONSTANȚA STR MAMAIA NR 106 BL SC ET AP

COD DE IDENTIFICARE FISCALA: 4300965

REPREZENTAND:

Natura platii	Simbol cont	Numar de evidenta a platii *)	Suma
Venituri din taxe pentru elibe	20A3401004300965		200,00
-	-		,00
-	-		,00
-	-		,00
-	-		,00
-	-		,00
-	-		,00
-	-		,00
-	-		,00



TOTAL (IN CIFRE) 200,00
TOTAL (IN LITERE) (douasutelei)

ALI BERNA

Casier

DATA 09/09/2025

Referent

ANEXA NR. 3: CERERE pentru emiterea avizului/ acordului prealabil/autorizatiei de amplasare si/sau acces in zona drumului de catre Compania Nationala de Administrare si Servicii Publice din CONSTANTA pentru lucrari specifice sigurantei circulatiei

COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE SI SERVICII PUBLICE
CONSTANTA
Secția Drumuri Nationale Constanța

Către: C.N.A.I.R. – S.A. / D.R.D.P. Constanța
Serviciul Tehnic, CTE si PMS
Fax:

INTRARE Nr. 8872
IESIRE
ZI 05 Luna 09 An 2025

PERSONA JURIDICĂ sau PERSONA FIZICĂ ÎNMATRICULATĂ	Subscrisa: S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA SRL cu sediul in : Bucuresti, Strada Piperra, nr. 46D-46E-48, Corp B, Oregon Park, et.6 telefon: 0722.360.462 , fax:, e-mail : urbepanoffice@gmail.com C.U.I 49628904 , și nr. înregistrare RC → J40/3611/20.02.2024 , Cod IBAN Deschis la banca.....sucursală/filială..... reprezentată legal prin DINU ION având funcția de ...reprezentant legal..... și prin dl/d-na având funcția de
PERSONA FIZICĂ	Subsemnatul(a): cu domiciliul în localitatea: strada/bulevardul/șoseaua bl., sc., et., ap., județ/sector CONSTANTA telefon, fax: identificat cu B.I./C.I. seria nr. eliberat de având cod numeric personal (CNP)

în vederea realizării lucrării „**PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALA, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/ RESTAURANT, GOSPODARIE DE APA, REȚELE UTILITARE SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRI SI PORTI, DRUMURI, ALEI, ACCESE SI PLATI URME TAVELARE SUPRATERANE, TOTEM (PILON) LOGO, SIGNALISTICA, SPATII VERZI AMENAJATE, ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE**”,
în zona **DN3 km 244+370 – km 244+514 stanga**


Va solicit*
*Se marchează căsuța corespunzătoare intenției solicitantului.

- eliberarea avizului** PUZ [nu da drept de executie a lucrarilor]. **NU SE EMITE LA FAZA DTACI**
 eliberarea acordului prealabil [nu da drept de executie a lucrarilor]. **SE EMITE LA FAZA DTACI**
 eliberarea autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public [da drept de executie a lucrarilor]. **SE EMITE LA FAZA DTACI**
 prelungirea avizului/ acordului prealabil/ autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public nr. din data, motivata de
- LUCRAREA ESTE FINANTATA DIN FONDURI : .proprii

Depunem anexat documentatia (conform borderoului tip anexat) in 5 (cinci) exemplare, insotita de dovada platii contravalorii tarifului de analiza primara a documentatiei :
- OP nr. / chitanta nr. /

Persoana de contact din partea beneficiarului**DINU ION**..... tel.**0722 360 462**.....
proiectantului ..**ANTOHI ANDREEA**.... tel. ..**0764 421 287**.....

DATA : 02.09.2025

[loc de semnatura si stampila]


Cererea se va completa integral, se va semna si se va stampila (dupa caz) de catre solicitant.
Cererea se va depune intr-un singur exemplar, original, atasat unu exemplar din documentatie.
Documentatia se va depune n exemplare identice – 3 exemplare

Faza:
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

PROIECT NR. 299/2025

***PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL –
VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE,
GALERIE COMERCIALA, UNITATI ALIMENTATIE
PUBLICA/ RESTAURANT, GOSPODARIE DE APA, RETELE
UTILITARE SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRI SI PORTI,
DRUMURI, ALEI; ACCESE SI PLATFORME PARCARE
SUPRATERANE, TOTEM (PILON) LOGO, SIGNALISTICA,
SPATII VERZI AMENAJATE, ORGANIZAREA LUCRARILOR
DE EXECUTIE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE,
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga***

**DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINERE AVIZ
DRDP CONSTANTA**

- PIESE SCRISE SI DESENATE -

Faza:
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmuiri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

BORDEROU

Piese scrise:

1. Cerere eliberare acord si autorizatie
2. Borderou
3. Certificat de urbanism nr. 153 din 08.05.2025
4. CIF SAM DEVELOPMENT SRL
5. Declaratie de raspundere de conditiile ce vor fi impuse in avizele IPJ C-ta-SR si DRDP Constanta
6. Copie C.I. persoana responsabila
7. Declaratie de consimtamant
8. CIF ANDRA INTERNATIONAL SRL
9. Imputernicire speciala
10. CIF ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL
11. Procura speciala
12. Acte de proprietate
13. Memoriu tehnic

Piese desenate:

1. Plan de amplasare în zonă sc. 1:2000
2. Plan de situatie existenta sc. 1:500
3. Plan de situatie propusa sc. 1:500
4. Plan scurgerea apelor si simulare 1:500
5. Profil longitudinal DN3 sc. 1:1000/1:100
6. Sectiuni transversale DN3 sc. 1:100
7. Plan semnalizare temporala lucrari

Întocmit,
Ing. Andreea ANTOHI



DECLARAȚIE

Prin prezenta, subsemnatul **DINU ION**, domiciliat în Sat Berceni, Comuna Berceni, Județul Ilfov, Strada Campului nr. 69, posesor al C.I., seria **IF** numărul **591662**, eliberat de **SPCLEP Ilfov**, la data de **11.01.2018**, voi răspunde de condițiile ce vor fi impuse în avizele: IPJ C-ta – S.R. și DRDP Constanta pentru obiectivul: "**PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALA, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/ RESTAURANT, GOSPODARIE DE APA, REțele UTILITARE SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRI SI PORTI, DRUMURI, ALEI, ACCESE SI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE, TOTEM (PILON) LOGO, SIGNALISTICA, SPATII VERZI AMENAJATE, ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE**" aflat în zona DN3 km 244+370 – km 244+514 stanga.

Date contact:

DINU ION

- Telefon : 0722 360 462

- Email : urbepanoffice@gmail.com

Date contact:

DINU ION

Data:

SEMNATURI:
DINU ION



DECLARATIE DE CONSIMTAMANT

Subsemnatul/a DINU ION, domiciliat/a in Sat Berceni, Comuna Berceni, Judetul Ilfov, Strada Campului nr. 69, posesor al C.I. seria IF, numarul 591662, eliberat de SPCLEP Jilava, la data de 11.01.2018, declar, prin prezenta, ca sunt de acord cu utilizarea si prelucrarea datelor mele cu caracter personal de catre Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. prin Directia Regionala de Drumuri si Poduri Constanta respectand prevederile *Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European si al Consiliului din 27 aprilie 2016 si privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protectia datelor) pus in aplicare prin Legea nr. 190/2018.*

Consimtamantul meu in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal, precum si furnizarea datelor personale este acordat pentru scopurile mentionate in "*Nota de Informare privind prelucrarea datelor cu caracter personal ale angajatilor*" si declar ca am luat la cunostinta despre drepturile mele conferite de Regulamentul UE 679/2016: dreptul de acces la date, dreptul de a fi uitat, dreptul la restrictionare, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul la opozitie si dreptul la rectificare.

Mi s-a adus la cunostinta faptul ca refuzul furnizarii datelor cu caracter personal determina imposibilitatea stabilirii raporturilor mele cu Directia Regionala de Drumuri si Poduri Constanta, si de asemenea faptul ca am dreptul de a imi retrage in orice moment consimtamantul fara a fi afectata legalitatea prelucrarii datelor inainte de retragerea acestuia.

Data,

02.09.2025

Semnatura,



Faza: P.U.Z.	PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmuiiri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta
-----------------	--

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

1.1 Denumirea obiectului de investiții

**PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN:
CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALA, UNITATI ALIMENTATIE
PUBLICA/ RESTAURANT, GOSPODARIE DE APA, RETELE UTILITARE SI
BRANSAMENTE, IMPREJMUIRI SI PORTI, DRUMURI, ALEI, ACCESE SI PLATFORME
PARCARE SUPRATERANE, TOTEM (PILON) LOGO, SIGNALISTICA,
SPATII VERZI AMENAJATE, ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE,
OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE**

1.2 Amplasament obiectiv

Judetul Constanta, Comuna Valu lui Traian, Str. Calea Dobrogei (DN3) – parcela V2036/1, lot 1 V20236/3, Lot 1/1, Lot 1

Raportat la drumul national, avem urmatoarele limite:

- Limitele teritoriului studiat prin PUZ: DN3 km 244+370 - km 244+647 stanga;
- Limitele teritoriului care a generat PUZ: DN3 km 244+370 – km 244+514 stanga;
- Limite Imobil nr. cad. 131092: DN3 km 244+370 – km 244+427 stanga;
- Limite Imobil nr. cad. 131160: DN3 km 244+427 – km 244+433 stanga;
- Limite Imobil nr. cad. 131094: DN3 km 244+433 – km 244+514 stanga.

Teritoriul studiat prin PUZ include urmatoarele imobile cadastrale:

- UAT Valu lui Traian: 129897 (DN3), 128925, 128923, 130674, 128924, 130679, 120184, 131094, 131160, 131092, 120190, 125019;
- UAT Murfatlar: 106956 (DN3), 104639

1.3 Beneficiarul lucrarilor

**SC ANDRA INTERNATIONAL SRL, SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL
prin reprezentant SC SAM DEVELOPMENT ZETA SRL**

1.4 Elaboratorul studiului de urbanism

S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

1.5 Proiectant de specialitate

S.C. ARHISTEP DESIGN S.R.L.

CUI: RO35699352

J13/431/2016

Tel: 0743 904 204

e-mail: arhistepdesign@gmail.com

1.6 Faza proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL 2 - DESCRIEREA GENERALĂ A LUCRĂRILOR

Terenurile care au generat PUZ sunt proprietatea SC ANDRA INTERNATIONAL SA si SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal pe suprafata de mai mare de 34537 mp, ce include si teritoriul de 22295,0 mp ce a initiat PUZ. Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea actualizarii reglementarilor urbanistice pentru loturile de teren cuprinse in zona de reglementare propusa, reprezentata de un ansamblu de terenuri libere de constructii.

Oportunitatea prezentei documentatii o reprezinta analiza pentru amplasarea in zona drumului national DN3 a unui complex comercial pe teritoriului delimitat de proprietati private, identificate cu nr. cad. 131093, 131095, 131161, 120184, partial 130679, 130679, 120188 si DN3 (Calea Dobrgogei) – nr. cad. 120190, 128924. Pentru aceasta, Beneficiarul a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 10680/08.05.2025 eliberat de catre Primaria Comunei Valu lui Traian.

Suprafata totala aferenta studiu PUZ a fost stabilita de catre Primaria Comunei Valu lui Traian prin Avizul de Oportunitate 14573/23.06.2025.

Elaborarea documentației prezente de P.U.Z. isi propune atingerea urmatoarelor obiective:

1. valorificarea potențialului urbanistic, eficientizarea obiectivelor economice și folosirea zonei în acord cu P.U.G. Valu lui Traian ;
2. asigurarea unor relații funcționale optime în teritoriul studiat și teritoriile învecinate;
3. evidențierea intervențiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare și personalizate a zonei;
4. identificarea amplasamentelor pentru echipamente și dotări;
5. evidențierea zonelor de restricție aferente rețelelor edilitare ;

Un element important în elaborarea documentației este analiza implicațiilor opțiunilor de dezvoltare astfel încât să furnizeze o bază pentru dezbateri în procesul decizional. Reglementarea dezvoltării zonei va fi concepută având la bază cele mai bune practici naționale în domeniu și va include măsuri pentru prevenirea potențialelor efecte adverse, luând în considerare particularitățile Comunei Valu lui Traian.

Propunerile vor avea la baza urmatoarele obiective:

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor;
- asigurarea accesului la infrastructura;
- utilizarea eficienta a terenurilor;
- diversificarea functiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu functiunea dominanta si anume: turism, servicii de interes local/ general, comert, alimentatie publica, servicii, cabinete medicale;
- stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. si C.U.T. si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- reglementarea regimului de inaltime, prin corelare cu cerintele functionale.

Faza:
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

Solicitari ale temei program

Pentru atingerea scopului descris anterior, obiectivele studiului P.U.Z. s-au orientat către:

- evaluarea și diagnoza situației existente, sintetizând determinari de ordin funcțional, spațial, tehnic, economic și social;
- determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare a zonei;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru determinarea conditiilor in care din punct de vedere functional, formal, tehnic si juridic este posibila realizarea complex comercial care include: centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale. Dezvoltarea propusa se face pe o suprafata de 22.295,0 mp aflata in proprietatea SC ANDRA INTERNATIONAL SRL si SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL avand numerele cadasatrala: 131092, 131160 si 131094.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ, are urmatoarele vecinatati, conform extrasului de plan cadastral:

Teritoriul care urmeaza a fi studiat prin PUZ este delimitat astfel:

- La nord: proprietati private, numerele cadastrale: 131093, 131095, 131161, 120184, partial 130679;
- La est: proprietate privata nr. cad. 130679;
- La vest: proprietate privata nr. cad. 120188;
- La sud: DN3 (Calea Dobrogei) – nr. cad. 120190, 128924.

Categorie functionala existenta pe terenul beneficiarului: in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUG nr. 75/18.03.2011, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Valu lui Traian cu modificarile si completarile ulterioare (HCL 69/26.03.2021; HCL 144/04.06.2021, HCL 77/09.04.2025), ca unitate teritoriala de referinta terenul se afla in zona M1a (locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric).

CAPITOLUL 3 - SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Analiza situației existente si formularea propunerilor au avut la baza-

- Documentatia de urbanism faza PUG nr. 75/18.03.2011, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Valu lui Traian cu modificarile si completarile ulterioare (HCL 69/26.03.2021; HCL 144/04.06.2021, HCL 77/09.04.2025).
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Avizul de oportunitate

Faza:
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor 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, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul - cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.PA.7. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 4 – SITUATIA EXISTENTA

Regimul juridic:

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul Comunei Valu lui Traian.

Imobilul identificat cu nr. cad. 131092 este proprietatea lui SC ANDRA INTERNATIONAL SRL, prin Act de dezlipire nr. 295/06.02.2025, conform extrasului de carte funciara nr. 131092.

Imobilul, identificat cu nr. cadastral 131094 este proprietatea lui SC ANDRA INTERNATIONAL SRL prin Act de dezlipire nr. 294/06.02.2025, conform extrasului de carte funciara nr. 131094.

Imobilul identificat cu nr. cad. 131160 este proprietatea lui ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, prin Act de dezlipire nr. 170/11.03.2025, conform extrasului de carte funciara nr. 131160.

Zona nu este echipată tehnico-edilitar.

Regimul economic:

Categoria de folosinta: curti constructii/ intravilan arrabil, conform extrasului de carte funciara pentru informare.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate: M- zona mixta locuinte si servicii, subzona M1-zona mixta locuinte si servicii, in interiorul perimetrelor de protectie – M1a – locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric.

Reglementari ale administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: HCL nr. 248/04.12.2024 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale in Valu lui Traian pentru anul 2025.

Regimul tehnic:

Lucrarile propuse: PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale

Corelarea cu alte reglementari urbanistice in vigoare: se va intocmi Planul Urbanistic Zonal cu respectarea Legii nr. 350/2001 — privind amenajarea teritoriului ei urbanismul (actualizata), HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicata), Ordin 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Accesul auto si pietonal se va realiza din sensul giratoriu amplasat pe DN3 km 244+535.

Suprafata de teren care a generat PUZ-ul: $S=22.295,0$ mp.

Suprafata de teren studiată prin PUZ: $S=34.537,00$ mp.

In prezent teritoriul care a generat PUZ este liber de orice constructii (neamenajat).

Terenul nu este imprejmuir.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI:

- POT max = 60%
- CUT max = 2.5
- Rh max = P+4E

Utilitatile vor fi asigurate de initiatorii PUZ-ului. Cheltuielile privind utilitatile vor fi suportate de proprietarul terenului.

Teritoriul care a generat realizarea PUZ-ului include numerele cadastrale 131092, 131160 si 131094 si dispune de o deschidere la drumul national DN3 de 144,31 m de la km 244+370 si km 244+514 pe partea stanga. Acesta se afla la o distanta variabila intre 3,60 si 11,00 m fata de marginea partii carosabile a drumului national. Intre limita proprietatii si marginea partii carosabile se afla spatiul verde existent.

Drumul DN 3 este drum national principal. Pe tronsonul ce se desfasoara de la km 244+290 si km 244+647 stanga, drumul are 4 benzi de circulatie (4x3,30 m), cate doua pe sens. Sensurile de circulatie sunt delimitate prin intermediul unui parapet despartitor tip New Jersey. Partea carosabila are 13,80 m latime si este incadrata in acostamente pietruite cu latimea de 0.50 m sau rigola triunghiulara.

In apropierea amplasamentului studiat, pe drumul national DN3, este amenajat un sens giratoriu cu rol de punct de intoarcere.

Declivitatea drumului in dreptul proprietatii este de 1,60 %.

Pantele transversale ale imbracamintii sunt de 2.50%.

Viteza de circulatie in zona 30 km/h - 70 km/h.

Apele pluviale sunt dirijate prin pantele longitudinale si transversale catre podetul dalat existent, care descarca apele intr-o dera.

In zona DN3 km 244+383, drumul national este subtraversat de un podet casetat.

Pe axa drumului este amplasat parapet din beton tip New Jersey iar benzile sunt separate de marcaj orizontal discontinuu.

Drumul are imbracaminte asfaltica in stare buna.

Faza:
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmuiri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

CAPITOLUL 5 – SITUATIA PROIECTATA

S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L. (reprezentant al S.C. ANDRA INTERNATIONAL SRL și S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.), dorește să obțină avizul PUZ din partea administratorului drumului național pentru proiectului *COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: Construire centre comerciale, Galerie comercială, Unități alimentație publică / restaurante, Gospodărie de apă; Rețele utilitare și bransamente; Împrejmuiri și porți; Drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane; Totem (pilon) logo; Signalistică; Spații verzi amenajate; Organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale.*

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării de către C.J. Constanța și aprobării de către CL Valu lui Traian.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate și trasarea traseelor existente corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) în vederea realizării unui pol comercial.

În zona localității, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții atât private cât și publice.

LUCRARI PROPUSE:

Terenurile analizate se propun a fi reglementate ca **zona CB2- servicii publice de importanță comunală** (zona cuprinde una din cele mai importante zone strategice de dezvoltare ale comunei).

1. Bilanț teritorial

Se prezintă mai jos bilanțul teritorial pe terenurile reglementate cuprinse în cadrul Certificatului de urbanism, se pastreaza indicatorii urbanistici ai zonei si se schimba doar incadrarea urbanistica care sa permita functional spatii comerciale de mari dimensiuni:

Faza:
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmuiri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

BILANT EXISTENT / PROPUS				
Terenuri ce au generat documentatia P.U.Z.				
	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0.00	0.00%	13377.00	60.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcare 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 desfașurată	0.00		55737.50	
P.O.T. maxim	0.00%		60.00%	
C.U.T. maxim	0.00		2.50	
Regim de înălțime maxim	-		P+4 17.00 m	
Total	22295.00	100%	22295.00	100%

2. Imprejmuire

Imprejmuirea se va realiza doar pe latura de nord si pe latura de vest.

Laturile adiacente drumului national si strazii de acces nu vor fi imprejmuite.

3. Colectarea si evacuarea apelor

Apele pluviale de pe drumul national DN3 sunt indepartate de pe partea carosabila prin pantele transversale si longitudinale si colectate la marginea bordurii propuse.

Apele colectate pe partea stanga a drumului national, vor fi preluate de o retea de canalizare pluviala ce va fi proiectata la urmatoarea faza. Aceasta apa colectata va descarca intr-un separator de hidrocarburi dupa care vor fi dirijate intr-un bazin de disipare.

Apele colectate in rigola triunghiulara de pe partea stanga a drumului national, vor fi dirijate prin intermediul unei tevi PP corugata D315 mm catre podetul existent. Tubul de canalizare va fi amplasat la distanta variabila de 1.47 m – 2.05 m si la adancimea de min 50 cm fata de cota in ax a zonei de racord. Pentru protectia impotriva colmatarii, va fi prevazut cu site la capete.

Apele pluviale din incinta amenajata vor fi colectate printr-un sistem de canalizare si, dupa trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi, vor fi directionate catre un bazin de disipare.

4. Accesuri auto intrare /iesire

Proprietatea studiată, care a generat P.U.Z.-ul este situată în intravilanul localității în extremitatea vestică a comunei. Amplasamentul necesită reglementarea conexiunilor rutiere cu DN3 Constanța. Aceste legături presupun lărgirea drumului de exploatare existent pe latura estică a amplasamentului și reglementarea ieșirii în DN3 de pe amplasament.

Accesele se reglementează pentru vehicule până în 40,0 tone.

În plus în incintă vor fi amenajate circulații pentru trafic carosabil obișnuit si trafic pietonal, pentru clienți.

Pe drumul national DN3 km 244+535 este amenajat un sens giratoriu care, in prezent are rol de intoarcere si de ponderare a traficului la intrarea in localitate.

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului fata de drumul national DN3, se propune ca accesul vehiculelor sa se realizeze prin racordarea la sensul giratoriu existent.

Racordul drumului de acces la sensul giratoriu amplasat pe DN3 km 244+535 va avea urmatoarele caracteristici:

- Raza de racordare la intrare $R_{int} = 25,0$ m;
- Raza de racordare la iesire $R_{ies} = 30,0$ m;
- Lăţimea părţii carosabile la intrare $W_{int} = 4,00$ m;
- Lăţimea părţii carosabile la iesire $W_{ies} = 4,50$ m;
- Delimitarea sensurilor de circulatie cu o insula denivelata amenajata cu spatiu verde.

În incintă se va asigura un drum perimetral special conceput pentru vehicule de mari dimensiuni care va deservi aprovizionarea la toate construcţiile propuse. Latimea acestui drum va fi cuprinsa intre 5,0 m si 7,0 m si este prevazut cu sens unic.

Accesul de intrare pentru drumul perimetral se va realiza de pe strada propusa pentru amenajare si va fi amplasat in zona de NE a teritoriului care a generat PUZ. Razele de racord pentru drumul perimetral vor fi de 12 m, respectiv 10 m.

Accesul de iesire pentru drumul perimetral se va realiza in drumul national prin amenajarea unei benzi de accelerare de 35,0 m si a unei pane de racord de 35,0 m.

Lungimea totala de racord a drumului perimetral la partea carosabila a drumului national va fi de 80,0 m, de la DN3 km 244+290 stanga pana la 244+370 stanga.

Raportat la DN3, banda de accelerare se va realiza in zona DN3 km 244+325 – km 244+360 stanga iar pana racord in zona DN3 km 244+290 – km 244+325 stanga.

Structura carosabila a strazii de acces si a drumului perimetral va avea o alcatuire echivalenta cu a sistemului rutier al DN3 si anume:

- ✓ 4 cm strat de uzura din BA16;
- ✓ 6 cm strat de legatura BAD22.4;
- ✓ 25 cm strat de baza din piatra sparta;
- ✓ 30 cm strat de fundatie din piatra sparta;
- ✓ 30 cm strat de fundatie din pamant stabilizat.

Structura rutiera propusa se va racorda pe o lungime de 50 cm cu structura rutiera existenta de drumul national prin intermediul unui strat de geotextil si stratului de uzura de 4 cm.

Distanta de vizibilitate pe drumul national DN3, la iesire din incinta amplasamentului, este de 300 m stanga si 300 m dreapta.

5. Platforme amenajate in incinta pentru circulatie auto si pietonala

Platformele amenajate in incinta amplasamentului studiat sunt:

- Platforme destinate parcarii si circulatiei pentru autoturisme si microbuze, care va avea urmatoare structura rutiera:
 - ✓ 4 cm strat de uzura din BA16;
 - ✓ 6 cm strat de legatura BAD22.4;
 - ✓ 15 cm strat de baza din piatra sparta;
 - ✓ 25 cm strat de fundatie din piatra sparta;
 - ✓ 30 cm strat de fundatie din pamant stabilizat.
- Platforme destinate circulatiei pietonale care vor avea urmatoarea structura:
 - ✓ 6 cm imbracaminte pavaj;
 - ✓ 4 cm strat suport nisip;
 - ✓ 25 cm strat de fundatie din piatra sparta.
- Platforme destinate accesului vehiculelor de aprovizionare, care va avea urmatoare structura rutiera:
 - ✓ 4 cm strat de uzura din BA16;
 - ✓ 6 cm strat de legatura BAD22.4;
 - ✓ 25 cm strat de baza din piatra sparta;
 - ✓ 30 cm strat de fundatie din piatra sparta;
 - ✓ 30 cm strat de fundatie din pamant stabilizat.

6. Parcaje la sol

Numărul locurilor de parcare se va stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism și prevederile P.U.G. Comuna Valu lui Traian.

Dimensionarea locurilor de parcare si a aleilor de circulatie din incinta se va face tinand cont de prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor - indicativ NP 24-2022.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului.

Locurile de parcare pentru autoturisme au dimensiunile 2,70 x 5,00 m si sunt amplasate conform planului de situatie prezentat.

Aleile de circulatie in interiorul parcarii vor fi de 6,0 m si 7,0 m latime, cu 2 benzi pe sens.

La momentul elaborarii PUZ-ului, a fost prevazut un numar de 218 locuri de parcare pentru autoturisme.

In vederea asigurarii accesului persoanelor care folosesc transportul in comun, a fost prevazut un loc de parcare pentru microbuze.

Raportat la drumul national DN3, distanta minima de amplasare a locurilor de parcare fata de marginea partii carosabile este de minim 7,71 m.

7. Semnalistica (completare la semnalistica autorizata anterior)

Pentru siguranța circulației se prevăd indicatoare și semnalizare orizontală.

Traseele vor fi semnalizate și marcate conform SR 1848/1. Siguranța circulației. Indicatoare rutiere. Clasificare simboluri și amplasare rutiere. si SR 1848/7. Semnalizare rutiera. Marcaje rutiere.

Pentru corelarea semnalizarii de pe drumul national DN3 cu noua configuratie a intersectiei tip giratoriu de la km 244+535, vor fi prevazute urmatoarele lucrari:

- Inlocuirea panoului indicatorului Fig. F5 amplasat pe stalpi pe DN3 km 243+873 dreapta, la distanta de 500 m fata de intersectie;
- Inlocuirea panoului indicatorului Fig. F5 amplasat pe consola pe DN3 km 244+257 dreapta, la distanta de 250 m fata de intersectie;
- Inlocuirea panoului indicatorului Fig. F5 amplasat pe consola pe DN3 km 244+798 stanga, la distanta de 250 m fata de intersectie;
- Inlocuirea marcajelor diverse specifice accesului intr-un sens giratoriu de pe banda 1 pentru bratul estic al intersectiei
- Inlocuirea marcajelor diverse specifice accesului intr-un sens giratoriu de pe banda 2 pentru bratul vestic al intersectiei

8. Semnalizarea rutiera in timpul executiei lucrarilor

Pe durata executiei lucrarile se vor semnaliza conform "Normelor tehnice privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului" aprobate prin Ord. M.I. nr. 1112/411/2000, cu balize si indicatoare de circulatie. Balizele vor fi completate cu lampi cu lumina galbena intermitenta.

9. Studiu de trafic - extras

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui complex comercial: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale.

Se propune diversificarea functiunilor si marirea indicatorilor urbanistici si pe teritoriul ce a generat PUZ.

In cadrul Studiului de Trafic s-a analizat impactul pe care il va avea investitia asupra traficului. Tinand cont de amenajarea propusa si de oportunitatea de dezvoltare a zonei, se considera ca investitia propusa va genera un trafic auto si pietonal suplimentar ce se va influenta semnificativ traficul existent pe drumul national DN3.

Investitia propusa va atrage un trafic redus in general, acest trafic fiind generat de catre riveranii din zona si de clientii centrului comercial.

Traficul preconizat pe aceasta strada, la orele de varf, va fi de intensitate "medie", cu un numar cuprins intre 400 si 1000 vehicule fizice pe ora.

Traficul pe aceasta strada va fi alcatuit din motociclete, autoturisme, autocamionete, autocamioane si derivate cu 2 axe, autocamioane si derivate cu 3 sau 4 axe, autovehicule articulate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto in incinta va avea latimea de minim 7,0 m.

Razele de racord in zona intersectiilor vor avea valoarea recomandata de 12,0 m (minim 6,0 m).

Locurile de parcare se vor asigura in incinta, conform legislatiei in vigoare.

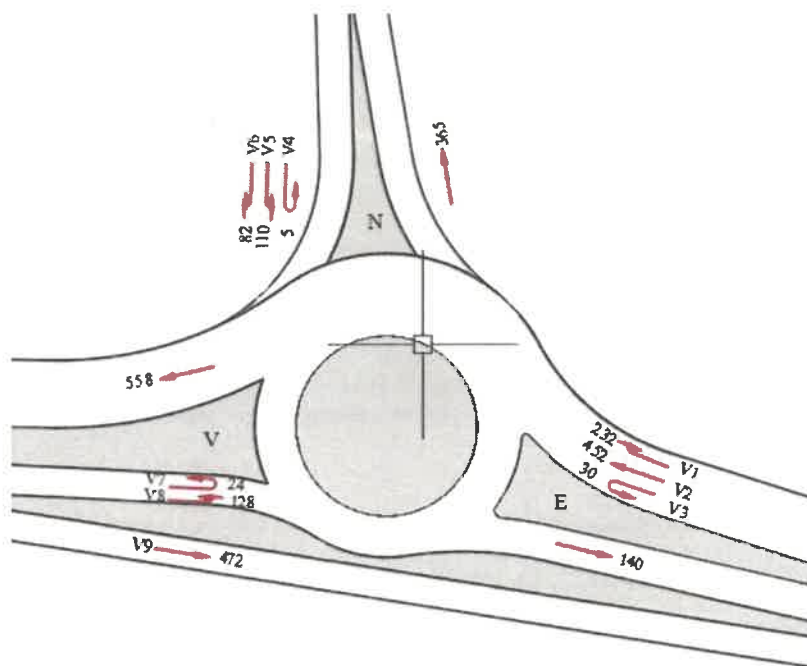
Se constata ca investitia propusa va avea cel mai mare impact asupra traficului auto al intersectiei cu drumul national DN3, fiind necesara asigurarea unei cai de acces care sa se racordeze la sensul giratoriu existent la km 244+535.

Tinand cont de faptul ca investitia va atrage un numar destul de mare de pietoni, se recomanda ca, prin grija dezvoltatorilor si a unitatii administrativ teritoriale, conform legislatiei in vigoare, amenajarea unei statii de transport in comun si a conditiilor de acces a utilizatorilor vulnerabili la zona de NV a localitatii.

Pe drumul de acces, pentru traficul pietonal vor fi prevazute trotuare cu latimea minima de 2,50 m.

Capacitatea limita a sensului giratoriu este data de limita superioara a volumului de trafic de incarcare (suma volumului de conflict de pe calea inelara in dreptul unui acces si a volumului de intrare de pe accesul respectiv).

Verificarea capacitatii sensului giratoriu se face conform „Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice” – AND 600 – 2015 , conform schemei de mai jos, dupa cum urmeaza:



Faza:
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejuriri si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

Parametrii intersectiei cu sens giratoriu dupa implementarea investitiei

Sens mers	Miscare	Debite trafic	Debite brat	Debite conflict	Timp critic acces	Timp urmare	Capacitate brat (Ca)	Intarzieri pe brat	Intarzieri medii	Nivel de serviciu
E	Intoarcere E	30	714	157	4,3	2,8	1664	7,39	7,08	A
	Inainte E	452								
	Dreapta E	232								
N	Intoarcere N	5	197	506	4,3	2,8	2204	7,12		
	Stanga N	110								
	Dreapta N	82								
V	Intoarcere V	24	624	145	4,3	2,8	2424	6,58		
	Stanga V	128								
	Inainte V	472								

Prin investitia propusa, intersectia giratorie existenta in zona DN3 km 244+400 isi pastreaza nivelul de serviciu „A”.

CATEGORIA DE IMPORTANTA A LUCRARILOR

Lucrarile proiectate se incadreaza in categoria de importanta C (normala) conform H.G.R. nr. 766/21-11-1997, anexa nr. 3 si Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor INCERC 1996. Proiectul se va verifica pentru cerintele: A4, B2, D.

Condiții de echipare edilitară

În baza documentațiilor de urbanism aprobate autoritatea publică locală va solicita operatorilor de distribuție extinderea rețelelor de interes public, iar aceștia vor stabili soluția tehnică pentru dezvoltarea rețelelor, în conformitate cu prevederile normelor tehnice în vigoare, pe baza datelor precizate de către autoritatea publică locală în documentația anexată solicitării.

Bransamentele la rețelele edilitare se vor executa îngropat.

Până la executarea rețelei publice de canalizare în zonă, evacuarea apelor uzate se va face în bazine vidanjabile etanșe amplasate în incinta proprietăților

Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele extinse, realizate conform prescripțiilor tehnice ale proprietarilor și gestionarilor de rețele, pe baza de proiecte tehnice întocmite de firme cu atestate de specialitate.

Deșeurile menajere se vor colecta separat în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietăților pe platform betonate și vor fi preluate periodic de agentul de salubritate din zonă.

Întocmit,
Ing. Andreea ANTOHI

DISPOZIȚII FINALE

Lucrările de amenajare a construcției se vor efectua fără întreruperea circulației autovehiculelor, pământul rezultat în urma săpăturilor cât și materialele necesare realizării lucrării vor fi depozitate în perimetrul beneficiarului, astfel încât să nu fie periclitat confortul și siguranța rutieră pe drumul național.

MASURI PRIVIND PROTECTIA SI IGIENA MUNCII

- Conducatorii lucrarilor vor institui formatiile de lucru pentru protectia si igiena muncii, conform prevederilor legale. La executarea lucrarilor se vor respecta normele specificate de teh. securitatii, protectia si igiena muncii si PSI din:

- Legea securitatii si sanatatii in munca nr. 319/2006;
- H.G. nr. 300/2006 privind cerinte min. de securitate si sanatate pentru santiere temporare sau mobile;

- H.G. nr. 1091/2006 privind cerinte minime de securitate si sanatate pentru locul de munca;

- H.G. nr. 1048/2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru utilizarea de catre lucratori a echipamentului individual de protectia muncii;

- Norme generale de protectia muncii, elaborate de M.M.P.S. in colaborare cu Ministerul Sanatatii-1996;

- Norme generale PSI, M.I. nr. 381/04.03/1993 si MLPAT nr. 7/N 03-03-1993.

- Pe timpul executiei lucrarilor se vor folosi agenti pentru protectia muncii care sa avizeze personalul muncitor asupra pericolelor ce se pot ivi pe timpul lucrului.

- Fata de reglementarile mentionate, functie de particularitati, responsabilul cu protectia muncii si responsabilul de lucrare vor lua masuri specifice, suplimentare privind protectia si igiena muncii.

- La lucrarile care folosesc materiale inflamabile sau combustibile, responsabilul PSI si responsabilul de lucre vor lua masuri specifice, suplimentare, de prevenire si stingere a incendiilor.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, beneficiarul, care are dubla calitate de investitor și administrator, îi revin următoarele obligații:

- obținerea acordurilor și avizelor legale precum și a autorizației de construcție;

- asigurarea verificării proiectului prin verificator de proiecte atestat;

- acționarea în vederea soluționării neconformităților, a defectelor apărute pe parcursul execuției lucrărilor precum și a eventualelor deficiențe ale proiectului;

- asigurarea recepției lucrărilor de construcții la terminarea lucrărilor și la expirarea perioadei de garanție;

- efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și de reparații prevăzute conform normelor legale în cartea tehnică a construcției;

- efectuarea, dacă este cazul, de lucrări de reconstituire, consolidare etc., precum și

de lucrări de reparații, numai pe bază de proiecte întocmite de către persoane fizice sau persoane juridice autorizate și verificate conform legii;

- sesizarea, în termen de 24 ore, a Inspecției de stat în construcții, lucrări publice, urbanism și amenajarea teritoriului Constanta, în cazul unor accidente tehnice la construcția în exploatare.

Pe baza prevederilor aceleiași legi, proiectantului îi revin următoarele obligații:

- precizarea prin proiect a categoriei de importanta a construcției;
- asigurarea prin proiecte și detalii de executie a nivelului de calitate corespunzator cerintelor, cu respectarea reglementarilor tehnice și a clauzelor contractuale;
- prezentarea proiectelor elaborate în fata specialistilor vericatori de proiecte atestati, stabiliți de catre investitor, precum și solutionarea neconformitatilor și neconcordantelor semnalate;

- stabilirea, prin proiect, a fazelor de execuție determinate pentru lucrările aferente cerințelor și participarea pe șantier la verificările de calitate legate de acestea;

- asigurarea nivelului de calitate conceput și realizat prin personal propriu, cu responsabili tehnici cu execuția atestati;

- convocarea factorilor care trebuie sa participe la verificarea lucrărilor ajunse în faze determinante ale execuției și asigurarea condițiilor necesare efectuării acestora, în scopul obtinerii acordului de continuare a lucrărilor;

- solutionarea neconformitatilor, a defectelor și a neconcordantelor aparute în fazele de executie, numai pe baza solutiilor stabilite de proiectant cu acordul investitorului;

- utilizarea în execuția lucrărilor numai a produselor și a procedeelor prevazute în proiect, certificate sau pentru care exista acorduri tehnice, care conduc la realizarea cerintelor, precum și gestionarea probelor-martor; inlocuirea produselor și a procedeelor prevazute în proiect cu altele care indeplinesc condițiile precizate și numai pe baza solutiilor stabilite de proiectanți cu acordul investitorului;

- respectarea proiectelor și a detaliilor de executie pentru realizarea nivelului de calitate corespunzator cerintelor;

- sesizarea, în termen de 24 de ore, a Inspectiei de stat în construcții, lucrari publice, urbanism și amenajarea teritoriului în cazul procedurii unor accidente tehnice în timpul execuției lucrărilor;

- supunerea la receptie numai a construcțiilor care corespund cerintelor de calitate și pentru care a predat investitorului documentele necesare intocmirii cărții tehnice a construcției;

- aducerea la indeplinire, la termenele stabilite, a masurilor dispuse prin actele de control sau prin documentele de receptie a lucrărilor de construcții;

- remedierea, pe propria cheltuiala, a defectelor calitative apărute din vina sa, atât în perioada de execuție, cit și în perioada de garanție stabilita potrivit legii;

- readucerea terenurilor ocupate temporar la starea lor inițială, la terminarea execuției lucrărilor;

- stabilirea răspunderilor tuturor participanților la procesul de producție - factori de răspundere, colaboratori, subcontractanti - în conformitate cu sistemul propriu de asigurare a calității adoptat și cu prevederile legale în vigoare.

Intocmit
Ing. Andreea ANTONI



Faza:
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentatie publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejmui si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale
DN 3 km 244+370 - km 244+514 stanga, Com. Valu lui Traian, jud. Constanta

FOTO

DN3 km 244+535 stanga



DN3 km 244+475 stanga

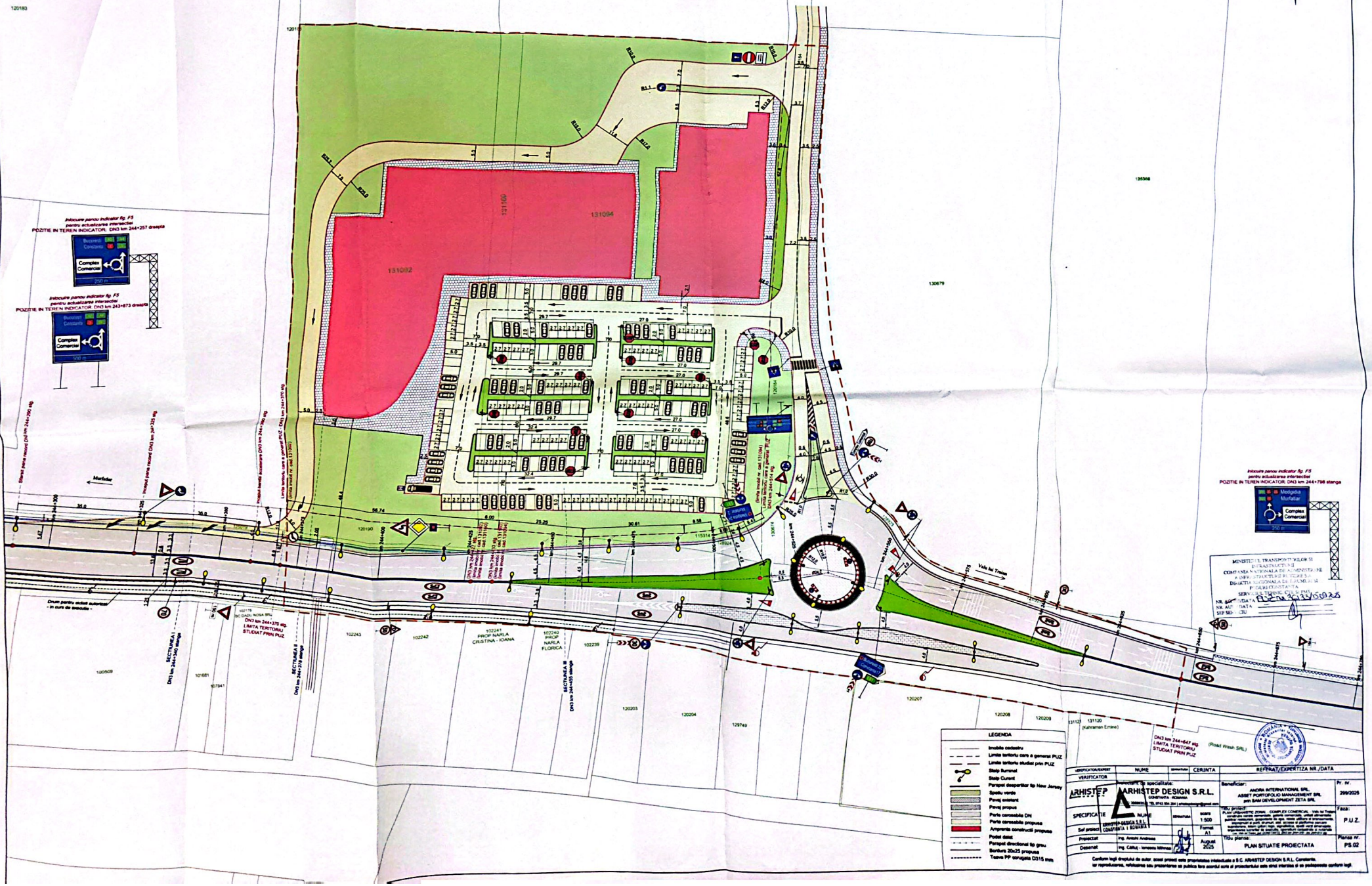




VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR	Proiectant de specialitate: ARHISTEP DESIGN S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA CUI:RO 35699352 TEL:0743.904.204 arhistepdesign@gmail.com			Beneficiar:	Pr. nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:2000	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentare publica/ restaurant, gospodarie de apa, retele utilitare si bransamente, imprejurimi si porti, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale <small>Loc. Valu lui Traian, jud. CONSTANTA, DN3 km 244+370 - km 244+514 stg.</small>	Faza: P.U.Z.
Proiectat	Ing. Antohi Andreea		Format A3	Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	Ing. Căltuț - Ionescu Mihnea		August 2025	PLAN DE AMPLASARE IN ZONA	P.0A

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. ARHISTEP DESIGN S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

120183



Indicarea punctelor indicatorilor tip F3 pentru actualizarea intersecțiilor
POZITIE ÎN TEREN ÎN INDICATOR DMS km 244+257 stânga

Indicarea punctelor indicatorilor tip F3 pentru actualizarea intersecțiilor
POZITIE ÎN TEREN ÎN INDICATOR DMS km 243+873 dreapta

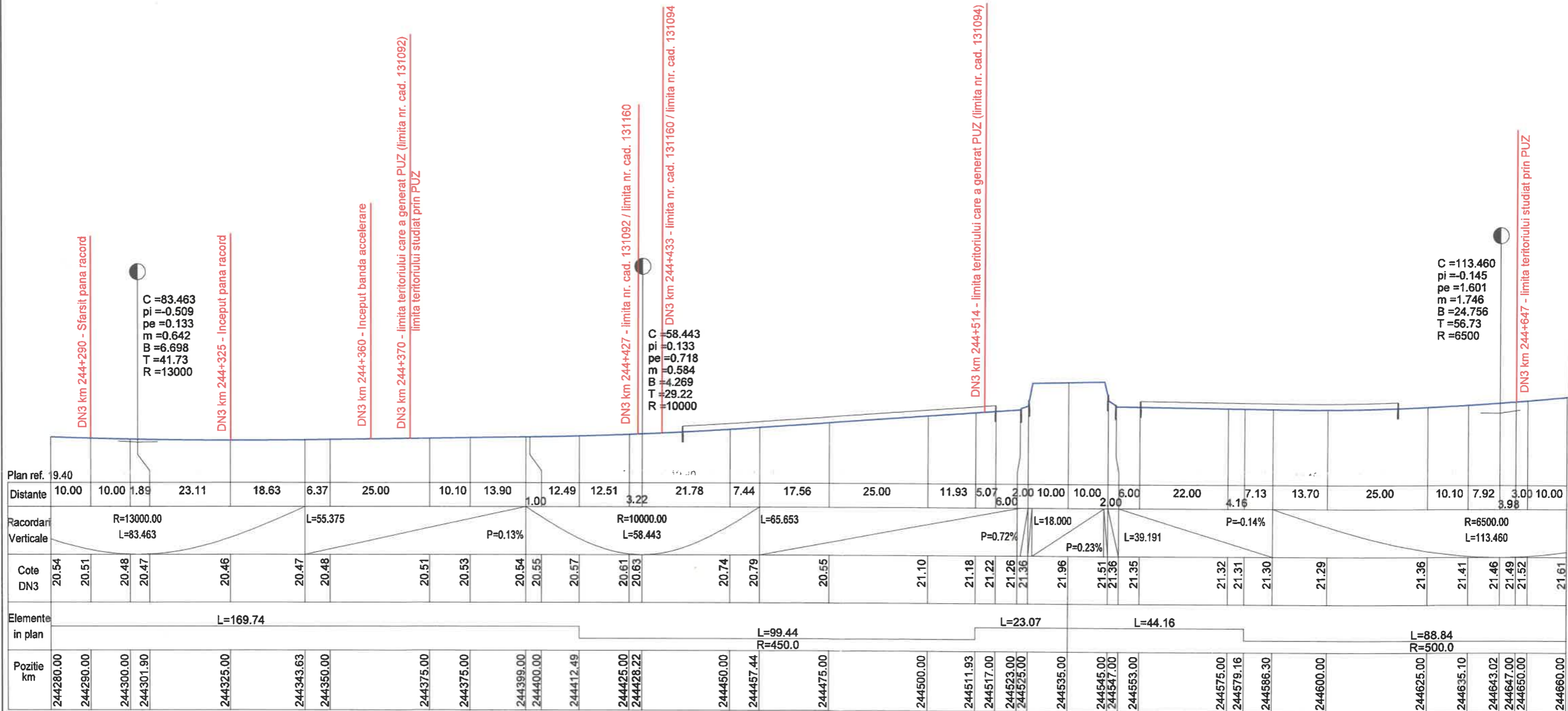
Indicarea punctelor indicatorilor tip F3 pentru actualizarea intersecțiilor
POZITIE ÎN TEREN ÎN INDICATOR DMS km 244+798 stânga

MINISTERUL TRANSPORTURILOR ȘI
INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT
COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE
ȘI EXPLOATARE A REȚELEI NAȚIONALE DE
INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT
SERVICIUL NAȚIONAL DE PROIECTARE ȘI
CONSULTANȚĂ
NR. AUT. 154/1
SER. MD - 201

LEGENDA

- Linia conturului
- Linia limitelor cure și general PLZ
- Linia limitelor studiatului pe PLZ
- Stop
- Stop Curved
- Panoul de direcție tip New Jersey
- Panoul de direcție
- Sprijin vertical
- Sprijin orizontal
- Panou de direcție
- Partea comensabilă din
- Partea comensabilă propusă
- Aranjamentul constructiv propus
- Punctul de start
- Partea direcțională de grup
- Marcaje 30x25 propuse
- Tabele P1 spre direcția DMS km

VERIFICATOR	NUME	NUMAR	CERINTA	REFERINȚĂ/EXPERTIZĂ NR./DATA
VERIFICATOR	ARMHISTEP			
<p>ARMHISTEP DESIGN S.R.L. <small>ARMHISTEP DESIGN S.R.L. este o societate cu răspundere limitată înregistrată în Registrul Comerțului al Județului Cluj, în data de 12.05.2015, cu numărul de înregistrare 15127/2015 și cu sediul în Cluj Napoca, Calea Ștefan cel Mare nr. 100, etaj 1, județul Cluj, România. Căpătând în acest fel statutul de societate cu răspundere limitată, în baza Legii nr. 64/1996 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul societăților comerciale, în ceea ce privește anumite aspecte ale activității societăților comerciale, a raportărilor acestora la autoritatea de reglementare și la instanțele de judecată, și în baza Legii nr. 28/1990 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul societăților comerciale, în ceea ce privește anumite aspecte ale activității societăților comerciale, a raportărilor acestora la autoritatea de reglementare și la instanțele de judecată.</small></p>				
<p>SPECIFICAȚIE</p> <p>ARMHISTEP DESIGN S.R.L. <small>ARMHISTEP DESIGN S.R.L. este o societate cu răspundere limitată înregistrată în Registrul Comerțului al Județului Cluj, în data de 12.05.2015, cu numărul de înregistrare 15127/2015 și cu sediul în Cluj Napoca, Calea Ștefan cel Mare nr. 100, etaj 1, județul Cluj, România. Căpătând în acest fel statutul de societate cu răspundere limitată, în baza Legii nr. 64/1996 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul societăților comerciale, în ceea ce privește anumite aspecte ale activității societăților comerciale, a raportărilor acestora la autoritatea de reglementare și la instanțele de judecată, și în baza Legii nr. 28/1990 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul societăților comerciale, în ceea ce privește anumite aspecte ale activității societăților comerciale, a raportărilor acestora la autoritatea de reglementare și la instanțele de judecată.</small></p>				
<p>Planșă nr. PS.02</p>				



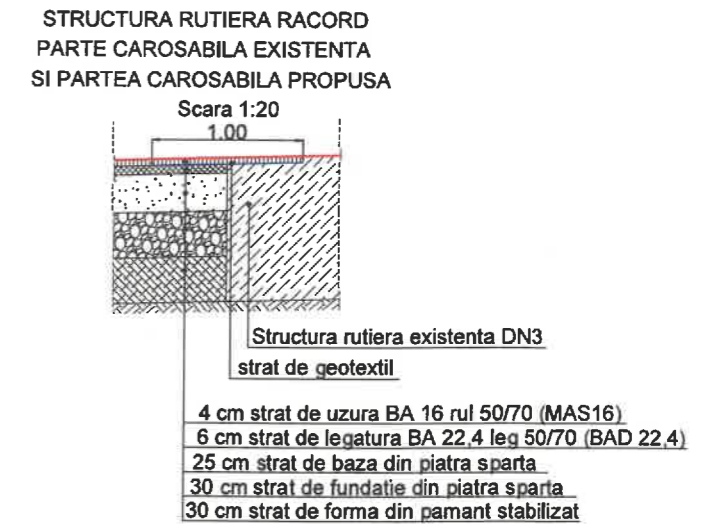
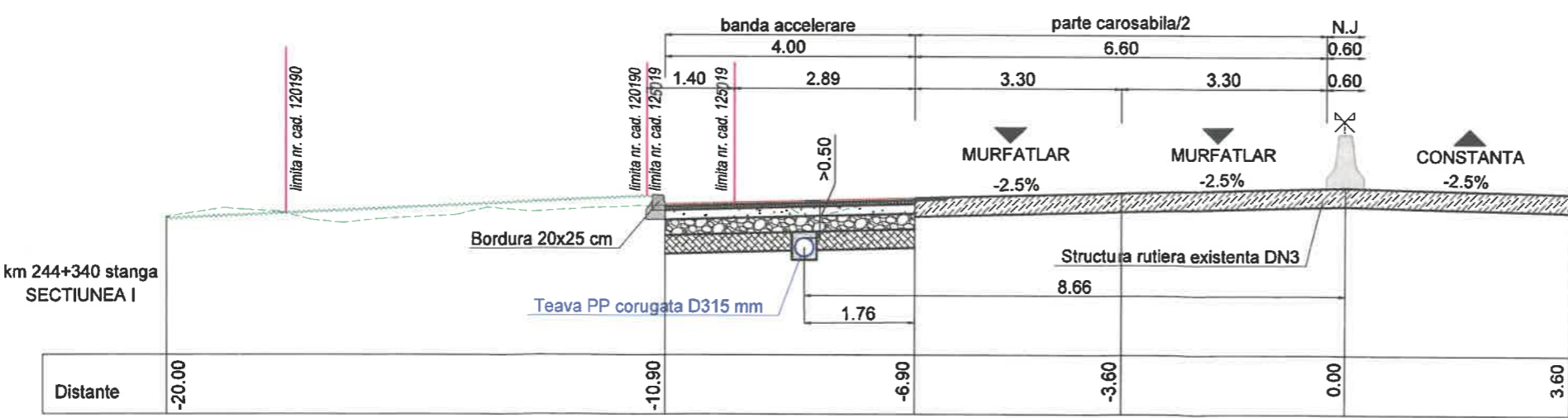
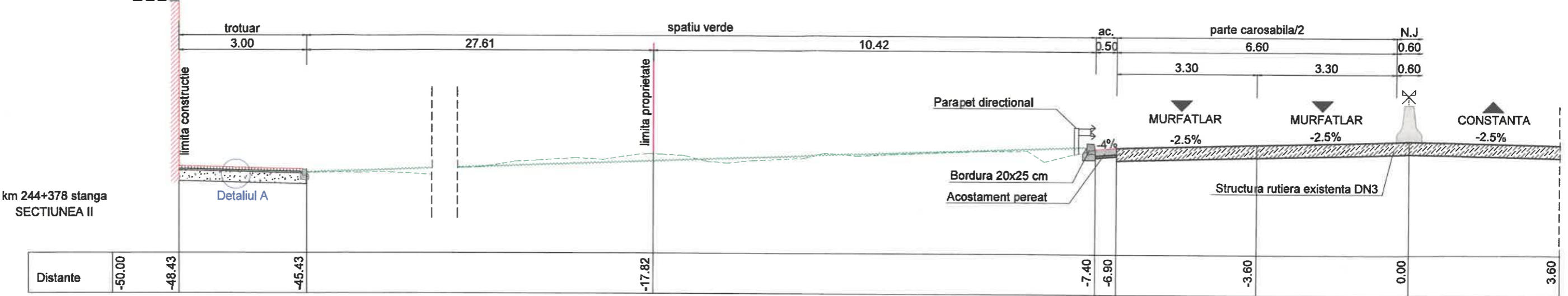
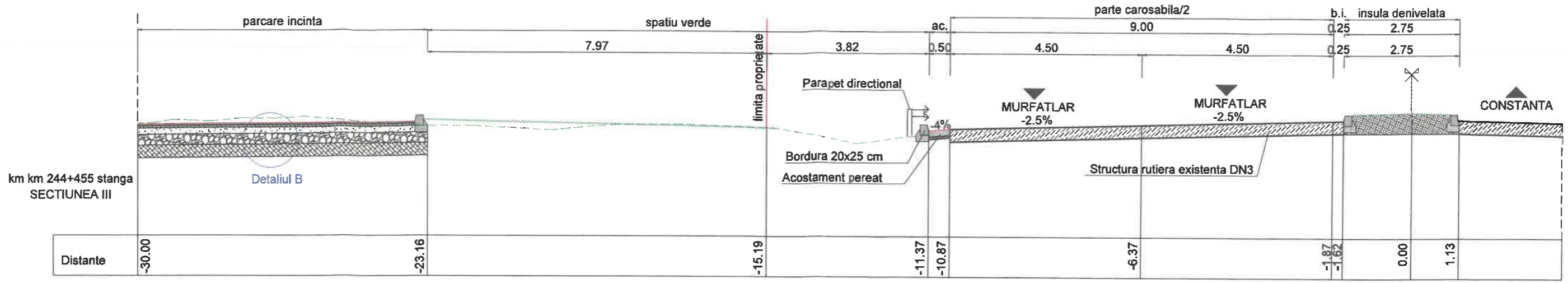
C = 83.463
pi = -0.509
pe = 0.133
m = 0.642
B = 6.698
T = 41.73
R = 13000

C = 58.443
pi = 0.133
pe = 0.718
m = 0.584
B = 4.269
T = 29.22
R = 10000

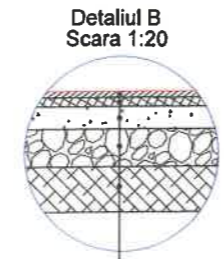
C = 113.460
pi = -0.145
pe = 1.601
m = 1.746
B = 24.756
T = 56.73
R = 6500

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
VERIFICATOR	Proiectant de specialitate: ARHISTEP DESIGN S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA CUI:RO 35699352 TEL:0743.904.204 arhistepdesign@gmail.com			Beneficiar:	Pr. nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara 1:1000/1:100	ANDRA INTERNATIONAL SRL, ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL prin SAM DEVELOPMENT ZETA SRL	299/2025
Sef proiect	Ing. Anthoni Andreea		Format A3	Titlu proiect:	Faza:
Proiectat	Ing. Căluț - Ionescu Mihnea		August 2025	PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian. construire centre comerciale, galerie comerciala, unitati alimentare publica, restaurante, gospodarie de apa, rețete utilitare si bransamente, împrejmuiri si porți, drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistica, spatii verzi amenajate, organizarea lucrurilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale Loc. Valu lui Traian, jud. CONSTANTA, DN3 km 244+370 - km 244+514 stg.	P.U.Z.
Desenat				Titlu planșă:	Planșă nr.
				PROFIL LONGITUDINAL DN3	L.01

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. ARHISTEP DESIGN S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



6 cm imbracaminte pava
4 cm strat suport nisip
25 cm strat de fundatie din piatra sparta



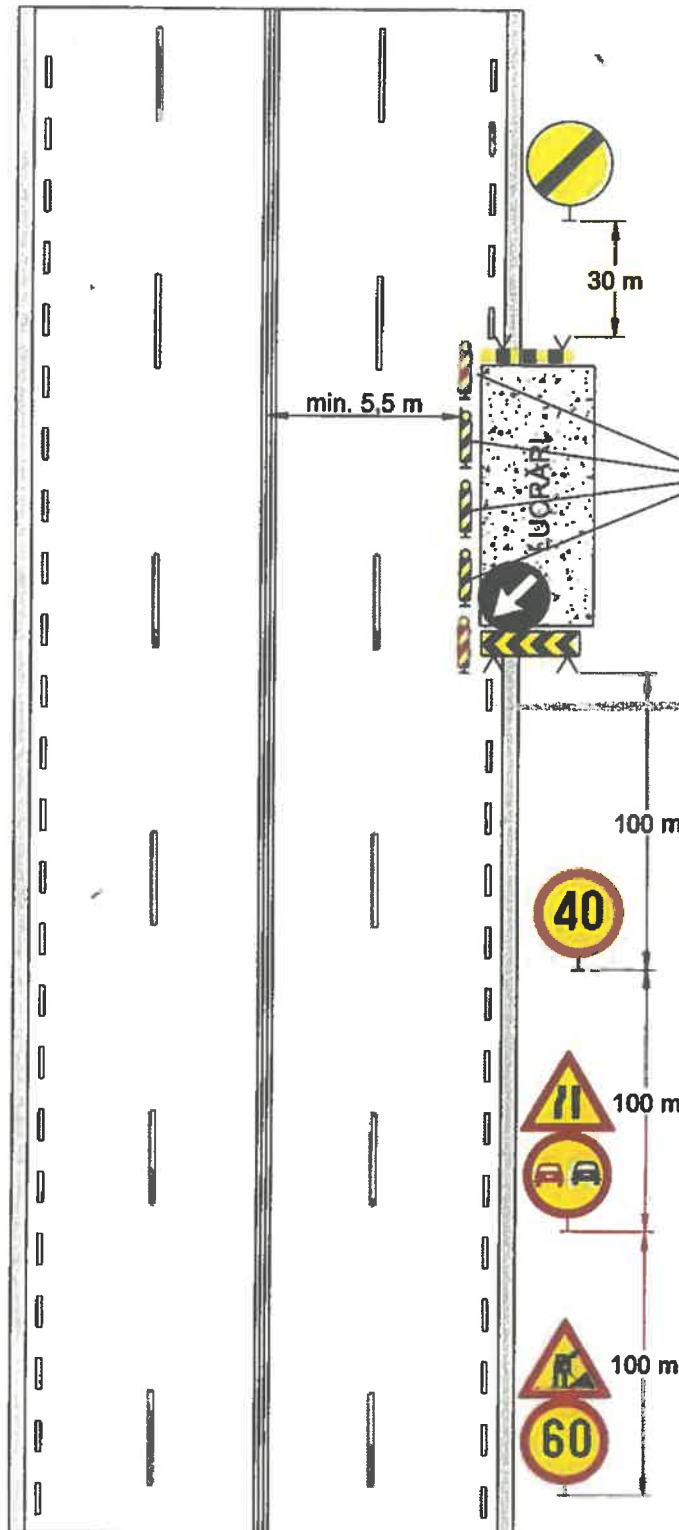
4 cm strat de uzura din BA16
6 cm strat de legatura din BAD22.4
15 cm strat de baza din piatra sparta
25 cm strat de fundatie din piatra sparta
30 cm strat de forma din pamant stabilizat



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
VERIFICATOR				
Proiectant de specialitate: ARHISTEP DESIGN S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA CUI:RO 35699352 TEL:0743.904.204 arhistepdesign@gmail.com				Beneficiar: ANDRA INTERNATIONAL SRL, ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL prin SAM DEVELOPMENT ZETA SRL
SPECIFICATIE				Pr. nr. 299/2025
Sef proiect			scara 1:100	Faza: P.U.Z.
Proiectat	Ing. Anthoni Andreea		Format A3	
Desenat	Ing. Căițuț - Ionescu Mihnea		August 2025	Titlu planșa: SECTIUNI TRANSVERSALE DN3 Planșa nr. T.01

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. ARHISTEP DESIGN S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

D.1. LUCRĂRI CARE OCUPĂ ACOSTAMENTUL ȘI MARGINEA PĂRȚII CAROSABILE



OBSERVAȚII :

- distanța între balizele care delimitează lucrarea va fi de max. 5 m, iar între celelalte balize de max. 10 m;

- în localități rurale, viteza se reduce progresiv la 50 și 30 km/h, iar distanțele între indicatoare se reduc de la 100 m la 50 m.

balize cu lămpi cu lumină galbenă intermitentă sau în cascadă

