

Nr. ETCT 60202/15.07.2025

**Către**

**SC SAM DEVELOPMENT ZETA SRL**

București, sector 2, Șoseaua Pipera nr. 46D- 46E - 48, Corp B, Oregon Park, et. 6

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la S.N.T.G.N. Transgaz SA Mediaș - Exploatarea Teritorială Constanța cu nr. 58201/ 08.07.2025 privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea „**PLAN URBANISTIC ZONAL - 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 subterane, totem (pilon) logo, signalistică, spații verzi amenajate, organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale**”, în intravilanul Comunei Valu lui Traian, str. Calea Dobrogei/ DN3, parcela V2036/1, lot 1; V2036/3, lot 1/1; lot 1, nr. cadastrale 131160, 131094, 131092, județ Constanța, conform Certificatului de Urbanism nr. 153/08.05.2025 emis de Comuna Valu lui Traian, vă comunicăm, că în urma analizării documentației depuse se emite:

#### **AVIZ FAVORABIL**

Întrucât lucrarea dvs nu afectează conductele noastre de transport gaze naturale, aceasta urmând a fi amplasată la o distanță mai mare de **200 m**.

1. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.
2. Planul de situație se menține spre neschimbare.
3. Avizul este valabil numai pentru lucrarea menționată.

Cu respect,

**DIRECTOR GENERAL**

**STERIAN ION**





PUZ - COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian: Construire centre comerciale, galerie comercială, unitati alimentare publica / restaurante, gospodărie de apă; rețele 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

# PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A-A` - Calea Dobrogei/ DN 3  
(profil existent și menținut)  
Sc 1|200

B-B` - (profil propus)  
Sc 1|200

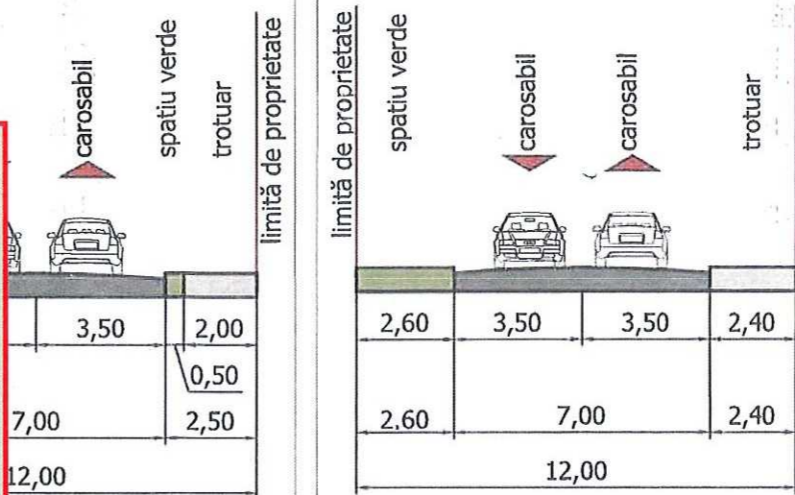
C-C` - (profil propus)  
Sc 1|200

Conducta de transport gaze proiectata  
Techirghiol-Ovidiu Dn 250mm.

Lucrarea propusă pentru execuție **nu afectează** obiectivele Transgaz, ce aparțin Sector Constanța.  
Cel mai apropiat obiective Transgaz față de lucrarea propusă este conducta de transport gaze proiectată Dn 250mm Techirghiol-Ovidiu., situată la o distanta de aproximativ 4722m.  
Clasa de locatie 1A.

11.07.2025  
Șef Sector Constanța  
Ionescu Ciprian

S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.  
MEDIAȘ  
EXPLOATARE TERITORIALĂ  
CONSTANȚA  
SECTOR CONSTANȚA



- LIMITA 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 FERATE

BILANȚ TERITORIAL PROPUS - ZONA DE STUDIU

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

BILANȚ EXISTENT/PROBUS  
Terenuri ce au generat documentația P.U.Z.

	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0.00	0.00%	13377.00	60.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri 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 desfurată	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	-
Total	22295.00	100%	22295.00	100%

Distanța de aproximativ 4722m



Nota:  
Suprafețele menționate mai sus sunt maxime, cu titlu de propunere informativă, urmând ca la faza DTAC să se definească suprafețele și amplasamentul exact al acestora cu 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.  
Mobilizarea Urbanistică este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se studieze cu excitație 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 panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor până la 25,00m și a construcțiilor anexă (container, etc.) pe suprafața terenului respectiv.

Parcela (STUDYZONE2)

Nr. Pol.	Coordonate pot de contur	Lungimi laterale D(x,y,z)
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 774686.719	8.433
T3	302590.225 774679.107	8.691
T4	302587.989 774670.709	8.579
T5	302587.356 774662.153	30.613
T6	302587.930 774651.545	25.232
T7	302592.173 774606.632	6.004
T12	302593.182 774600.733	56.745
T13	302602.718 774541.795	150.232

S(=STUDYZONE2)-22295mp P=588.820m

		Beneficiar: <b>ANDRA INTERNATIONAL SRL, ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL prin SAM DEVELOPMENT ZETA SRL</b>		Nr. proiect: 01/30.06.2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURĂ	Scara	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian: Construire centre comerciale, galerie comercială, unitati alimentare publice/ restaurante, gospodărie de apă; rețele utilitare și bransamente; imprejuriri și porti; drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane; totem (pilon) logo; signalistică; spații verzi amenajate; organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		1:2000	
PROIECTAT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 420x297	
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		Data 06.2025	Faza: Studiu de Oportunitate
Titlu planșă: -PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE			Nr. planșă: U05.1	



PUZ - COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian: Construire centre comerciale, galerie comercială, unitati alimentare publica / restaurante, gospodărie de apă; rețele utilitare si bransamente; imprejmui si porti; drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane; totem (pilon) logo; signalistica; spatii verzi amenajate; organizarea lucrarilor de executie, operatiuni cadastrale si notariale

# PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Lucrarea propusă pentru execuție **nu afectează** obiectivele Transgaz, ce aparțin Sector Constanța.  
 Cel mai apropiat obiective Transgaz față de lucrarea propusă este conducta de transport gaze proiectată Dn 250mm Techirghiol-Ovidiu., situată la o distanta de aproximativ 4722m.  
 Clasa de locatie 1A.

11.07.2025  
**Șef Sector Constanța**  
**Ionescu Ciprian**

S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.  
 MEDIAȘ  
 EXPLOATARE TERITORIALĂ  
 CONSTANȚA  
 SECTOR CONSTANȚA

### LEGENDĂ

#### LIMITE:

-  LIMITĂ TERENURI CE AU GENERAT PUZ  
CF 131160; CF 131094; CF 131092
-  LIMITĂ ADMINISTRATIVĂ A LOCALITĂȚII

Conducta de transport gaze proiectata  
 Techirghiol-Ovidiu Dn 250mm.


AMPLASAMENT CE  
 A GENERAT PUZ

Distanta de aproximativ 4722m

SPRE MURFATLAR

CALEA DOBROGEI/ DN 3

SPRE CONSTANȚA

AVIZ DE OPERARITARE  
 14573 23.06.2015  


				Beneficiar: ANDRA INTERNATIONAL SRL, ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL prin SAM DEVELOPMENT ZETA SRL	Nr. proiect: 01/30.04.2025
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT	NUME Urb. Lavinia OTELEA	SEMNATURA 	Scara 1:5000	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; imprejmui și porti; drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane; totem (pilon) logo; signalistica; spatii verzi amenajate; organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale	Faza: Studiu de Oportunitate
PROIECTAT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 420x297		
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		Data 06.2025		
Titlu planșa: PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ				Nr. planșa: U 01	