



PRIMĂRIE

Am primit un exemplar original

Primar

Data L.S.....

Nr. 10680 din 08.05.2025 ,

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 153 din 08.05.2025

ÎN SCOPUL: 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

Ca urmare a cererii adresate de: **SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.** prin reprezentantul/reprezentantii **DINU ION** cu domiciliul în Romania județul **Bucuresti** , localitatea , sectorul , cod poștal , Strada **PIPERA nr. 46D-46E-48, Corp B, Oregon Park**, bl. , sc., et. 6, ap. , telefon/fax 0722360462, e-mail urbeplanooffice@gmail.com, înregistrată la nr. **10680** din **08.05.2025**

pentru imobilul teren situat în județul **Constanța**, comuna **Valul lui Traian**, cod poștal **907300**, STRADA **Nespecificata nr. -, bl. , sc. , et. , ap. , nr. cadastral:131160, 131094, 131092, nr. CF:131160, 131094, 131092, tarla, parcelaV2036/1, LOT 1; V2036/3, LOT 1/1; LOT 1-str.Calea Dobrogei**, lot

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 75 / 18.03.2011, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **VALU LUI TRAIAN** nr. **75 /18.03.2011**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenurile sunt situate in intravilanul comunei Valu lui Traian
- Imobilul, identificat cu nr.cadastral 131092 este proprietatea lui SC ANDRA INTERNATIONAL SRL, prin Act de dezlipire nr. 295/06.02.2025, conform extrasului de carte funciara numar 131092 eliberat sub numar cerere 96768 din data de 24.04.2025.

- Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr. 620 din 28.06.2024 de GUȚIU SIMONA, incheiata intre promitentul vanzator ANDRA INTERNATIONAL

SRL si promitent cumparator SAM SQUARE 7 MANAGEMENT SRL, cu termen de semnare a contractului de vanzare cumparare pana la data de 10.06.2025.

-Se noteaza Contractul de cesiune aut.sub nr.1211/11.12.2024 rectificat prin Incheierea de rectificare 56/11.12.2024 a Promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare aut.sub nr.620/2024 BNP GUTIU SIMONA, incheiat intre cedentul SAM SQUARE 7 MANAGEMENT SRL si cesionarul SAM DEVELOPMENT ZETA SRL.

-Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:639660 EURsi celelalte obligatii aferente creditului pentru SAM DEVELOPMENT ZETA SRL.

- 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 numar 131094 eliberat sub numar cerere 99821 din data de 29.04.2025.

-Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr. 620 din 28.06.2024 de GUȚIU SIMONA, incheiata intre promitentul vanzator ANDRA INTERNATIONAL SRL si promitent cumparator SAM SQUARE 7 MANAGEMENT SRL, cu termen de semnare a contractului de vanzare cumparare pana la data de 10.06.2025.

-Se noteaza Contractul de cesiune aut.sub nr.1211/11.12.2024 rectificat prin Incheierea de rectificare 56/11.12.2024 a Promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare aut.sub nr.620/2024 BNP GUTIU SIMONA incheiata intre promitentul vanzator ANDRA INTERNATIONAL SRL si promitent cumparator SAM DEVELOPMENT ZETA SRL.

-Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:639660 EURsi celelalte obligatii aferente creditului pentru SAM DEVELOPMENT ZETA SRL.

-Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 222 din 26.03.2025 emis de BIN Gutu Simona la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr. 620 din 28.06.2024 emisa de BIN Gutu Simona.

-Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 224 din 26.03.2025 emis de BIN Gutu Simona la contractul de ipoteca autentificat sub nr. 1212 din 11.12.2024 emisa de BIN Gutu Simona.

- Imobilul, identificat cu nr.cadastral 131160 este proprietatea lui SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, prin Act de dezlipire nr. 170/11.03.2025, conform extrasului de carte funciara numar 131160 eliberat sub numar cerere 96767 din data de 24.04.2025.

*Imobilul nu se află pe lista cuprinzand monumente istorice actualizate in 2015 si nu se afla la mai putin de 100 m fata de imobile aflate in aceasta lista.

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

- Destinatia terenului stabilită prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate: M – zona mixtă 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.

- Reglementări ale administratiei publice locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: HCL nr. 248 din 04.12.2024 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale în Valu lui Traian pentru anul 2025.

3. REGIMUL TEHNIC:

Terenurile in suprafata totala de 22295 mp, nr. cadastral 131092 (8874 mp), 131094 (12448 mp) si 131160 (973 mp) din acte si din masuratori au vecinatatiile si dimensiunile conform planului de situatie. Ca unitate teritoriala de referinta terenul se afla in zona M1a – locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric. Regim de inaltime max. P+4E .

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

M1 + M2 - sunt admise urmatoarele utilizari: institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri; locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M1 + M2 - cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

M1 + M2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Accesul auto si pietonal destinat aprovizionarii se realizeaza din str.Calea Dobrogei/DN3, accesul pietonal si cel auto destinat clientilor si angajatilor se realizeaza din drumul de exploatare De2036/4. NU exista retea de utilitati (apa potabila, curent electric, gaze, canalizare).

POT. MAX=60%, CUT.MAX=2,5;

Utilitatiile vor fi asigurate de initiatorii P.U.Z-ului. Cheltuielile privind utilitatiile vor fi suportate de proprietarul terenului.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Pentru terenul destinat investitiei, se propune o functiune mixta care sa inglobeze functiunea

comerciala si activitati conexe.
POT max=30%
CUT max=0,3 mp.ADC/mp.teren
RHmaxim=Parter inalt/Parter+mezanin

Documentatia va cuprinde :

- piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care sa cuprinda prezentarea investitiei ; operatiuni propuse, indicatori propusi, integrarea acesteia in zona, prezentarea impactelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati.

- piese desenate, respectiv incadrarea in zona, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, plan regimul juridic existent si propus, plan cai de comunicatie existent si propus, plan tehnico-edilitare existent si propus, plan reglementari urbanistice-zonificare functionala , pentru zona studiata.

- categoriile de preturi privind proiectarea ,avizarea, verificarea , urmarirea, obiectivelor de utilitate publica (drumuri,trotuare, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, canalizare menajera, retea de gaze, etc) vor fi suportate de beneficiarul P.U.Z-ului.

Autorizatiile de construire vor fi solicitate si obtinute dupa asigurarea utilitatiiilor. (drumuri,trotuare, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, canalizare menajera, retea de gaze, etc) .

Documentatia de urbanism va respecta prevederile Ordinului nr.270/2010 a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**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**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII**

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului :

Agentia de Protecție a Mediului Constanta, Strada Unirii nr. 23, Constanta, cod 900001

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (două exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

Alte avize

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie)

AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA

AVIZ TRANSGAZ S.A. MEDIAS

AVIZ CNAIR

AVIZ DSV (Directia Sanitar Veterinara)

AVIZ DSP

AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE

AVIZ TRANSELECTRICA

AVIZ CONPET

AVIZ STATUL MAJOR GENERAL

- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
- ACORDUL NOTARIAL AL PROPRIETARILOR
- AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA
- IMPUTERNICIRI
- AVIZ AGENTIA NATIONALA A PENITENCIARELOR

d.4. Studii de specialitate (un exemplar original)

- STUDIU GEOTEHNIC.
- H.C.L. PENTRU APROBAREA P.U.Z.-ului
- STUDIU TOPO
- STUDIU DE CIRCULATIE
- AVIZ DE OPORTUNITATE
- SIMULARE 3D CU VARIANTA DE MOBILARE
- DOCUMENTATIA P.U.Z. IN ORIGINAL - 2 exemplare si pe C.D. in format digital
- DOVADA ACHITARII TAXEI R.U.R.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
IULIA-CLAUDIA IUREA



L.S.

SECRETAR GENERAL,
ILONA IRINA DRAGOE

ARHITECT-ŞEF,
GEMUR EMIN

Achitat taxa de: 221.95 lei, conform: OP nr. 7 din 30.04.2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____

Redactat:
B. A.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF ,

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

