



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



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

Nr. 35142 / 29.10.2025

CĂTRE,
PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.**
cu domiciliul/sediul în județul - municipiul/orașul/comuna **BUCUREȘTI**
localitatea - sectorul **2** cod poștal -
strada **SOSEAUA PIPERA** nr. **46D-46E-48, CORP B, OREGON PARK** bl. - sc. -
et. **6** ap.
telefon/fax **0729072752** e-mail
înregistrată la nr. **35142** din **30.09.2025**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

nr. **41** AVIZ din **29.10.2025**

pentru documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL –**
Valu lui Traian: construire centre comerciale comerciale, galerie comercială, unități alimentație
publică/restaurante, gospodărie de apă, rețele utilitare și brânșamente, împrejmuiri și porți,
drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistică, spații verzi
amenajate, organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale
generat de imobilul – teren în suprafață de 11432 mp (IE 119138, IE 119137, IE 119136, IE 119135,
IE 119134, IE 119133, IE 119132, IE 119131, IE 119130, IE 119129, IE 119125, IE 119126)
generat de imobilul – terenuri în suprafață totală de 22295 mp (IE 131092, IE 131094, IE 131160)
AMPLASAMENT: intravilan localitatea Valu lui Traian, Parcela V 2036/1, LOT 1 (IE 131092),
Parcela V 2036/3, LOT 1/1 (131094), LOT 1 (IE 131160), comuna Valu lui Traian, județul
Constanța
INIȚIATOR: ANDRA INTERNATIONAL S.R.L., ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT
S.R.L. prin reprezentant SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.
PROIECTANT: S.C. REDESIGN URBE S.R.L. – urbanist Lavinia Elena OȚELEA - specialist cu
drept de semnătură RUR – D, D3, D30, E, G7

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: intravilan localitatea Valu lui Traian, comuna
Valu lui Traian, județul Constanța; Suprafață zonă studiată = 34537 mp, delimitată astfel: - la nord: proprietăți
private, numerele cadastrale 131093, 131095, 131161, 120184, parțial 130679; - la sud: DN3/Calea Dobrogei –
numerele cadastrale 120190, 128924; - la est: proprietate privată – număr cadastral 130679; - la vest: proprietate
privată – număr cadstral 120188;



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

- UTR: - UTR: M – zona mixtă locuințe și servicii, subzona M1 – zona mixtă locuințe și servicii, în interiorul perimetrelor de protecție – M1a – locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric, regim de înălțime P+4E;

- utilizări admise:

M1+M2 - sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gors; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

- utilizări admise cu condiționări:

M1+M2 – clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre taseele pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite coversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;

- pentru construcții tip duplex suprafața aferentă fiecărui apartament să fie de minim 250 mp;

- utilizări interzise:

M1+M2 – se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozități de materiale refofosibile;

- platforme de pre colectare a deșurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- Hmaxim = P+4E;

- POT maxim = 60%;

- CUT maxim = 2,5;

- echipare tehnico-edilitară: în zonă nu există rețele de utilități, acestea vor fi asigurate de către beneficiarii/inițiatorii PUZ-ului. Cheltuielile privind utilitățile vor fi suportate de proprietarul terenului.

- circulații și accese: terenul are acces din drumurile existente: str. Calea Dobrogei/DN3, drumul de exploatare De2036/4;

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

UTR: Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL /P.U.Z. se propune reglementarea zonei CB2 - SERVICII PUBLICE DE IMPORTANTĂ COMUNALĂ (zona cuprinde una din cele mai importante zone strategice de dezvoltare ale comunei), cu păstrarea indicatorilor existenți reglementați.

Indicatori urbanistici propusi – subzona CB2

P.O.T max = 60%

C.U.T maxim = 2,5

Rhmax = P+4E, maxim 17,0 m la cornișă



Excepții:

Pentru amplasarea echipamentelor edilitare/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 poate integra un mezanin.

Peste nivelul clădirii se acceptă poziționarea de echipamente tehnice, panouri de fațadă.

- utilizări admise:

- Spații comerciale, cu spații complementare de dezpozitare, aprovizionare, birouri, vestiare etc.
- Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc);
- Sedii de companii și firme;
- Activități artisanale și manufactură, nepoluante
- Structuri de vânzare
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (expoziții, altele decât showroom ș.a.);
- Unități de alimentație publică;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; semnale publicitare
- Spații plantate;
- Parcaje la sol.

Orice alte funcțiuni complementare funcțiunii de baza.

- **utilizări admise cu condiționări:** Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

- utilizări interzise:

- Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- **caracteristici ale parcelelor:** Se admit dezmembrări/alipiri ale parcelelor, se permit dezmembrări pentru parcele destinate echipamentelor edilitare în vederea asigurării servituților.
- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- **amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor:** Amplasarea clădirilor față de limita laterala a parcelei (limita vestica) - minim 10.0 m. Se excepteaza echipamente edilitare, bazine, posturi de transformare, indicatoare etc.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** Distanța între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Această distanță se poate micșora dacă se respectă prevederile de securitate la incendiu.

Echipamentele edilitare se pot amplasa la o distanță de minim 0,60 de limita de proprietate actuală.

- **înălțimea maximă admisă a clădirilor:** Înălțimea maximă construcțiilor va fi de 17,0 m la cornișă. Pentru amplasarea echipamentelor edilitare/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 poate integra un mezanin. Peste nivelul clădirii se accepta poziționarea de echipamente tehnice, panouri de fațadă.

- **POT maxim: 60%;**

- **CUT maxim: 2,5;**

- **aspectul exterior al construcțiilor:** Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare. Se vor evita pastişele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale. Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Anexa 5.1). Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente. Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește: a. volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu



cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.; b. arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.; c. materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere; d. culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- **circulații și accese:** Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru clienți și 1 separat pentru aprovizionare. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 7.0m. Dezvoltarea propusă va acomoda din punct de vedere al circulațiilor o trama stradala cu profile transversal unitare. Accesul pe teren se va face din Strada nou propusă pe latura estică și va avea o lățime de 7.0m.m Accesul de aprovizionare se va face din Strada nou propusă pe latura estică și va avea o lățime de 9,0m. Dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului. Profilul străzilor sunt conform planșei de Reglementari Urbanistice atasată și respecta dimensiuni din PUG. În toate cazurile este obligatorie dispunerea de semne de circulație aprobate conform legii.

- **staționarea autovehiculelor:** Toate locurile de parcare aferente se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile. Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectând prevederile Certificatului de Urbanism emis de către Primăria Comunei Valu lui Traian și conform prevederilor din PUG și anume: -în cazul spațiilor comerciale se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp ai suprafeței construite utile (unde suprafața utilă=suprafața încăperilor în care se desfășoară funcțiunea autorizată, nu se iau în calcul suprafețele anexelor, depozitelor, grupurilor sanitare, holuri, vestiare, casa scării și a liftului).Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului. Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. - pentru restul funcțiilor se aplică reglementarea din HG 525.

- **condiții de echipare edilitară:** Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice.

- **spații libere și spații plantate:** Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.

- **împrejmuiri:** Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Pentru laturile care nu sunt către domeniul public, împrejmuirea poate avea înălțimea maximă de 2,0-2,50 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime, iar partea superioară va fi transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu. Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.10.2025, documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale comerciale, galerie comercială, unități alimentație publică/restaurante, gospodărie de apă, rețele utilitare și bransamente, împrejmuiri și porți, drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterane, totem (pilon) logo, signalistică, spații verzi amenajate, organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale, intravilan localitatea Valu lui Traian, Parcela V 2036/1, LOT 1 (IE 131092), Parcela V 2036/3, LOT 1/1 (131094), LOT 1 (IE 131160), comuna Valu lui Traian, județul Constanța, județul Constanța, se avizează cu următoarele condiții:**

- se vor respecta și prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;
- anterior aprobării documentației de urbanism se vor obține avizele Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate și Direcției Județene pentru Cultură Copnstanța;
- se va respecta Scrisoare accord de principiu emisă de REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A.;
- se vor respecta prevederile avizului nr. 15948/2025 emis de RAJA S.A.;

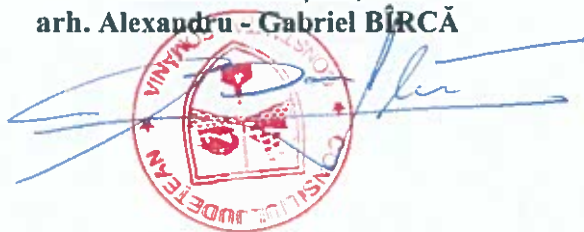
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza în conformitate cu prevederile Secțiunii 3, Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condițiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- volumetria și materialele folosite pentru construcțiile propuse vor respecta funcțiunea propusă și se vor încadra în contextul construit al zonei;
- se vor respecta prevederile H.C.J. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- în conformitate cu prevederile art. 47¹ alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.*
- potrivit art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism: *Conform prevederilor art. 48¹ alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului București, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 153 din 08.05.2025, emis de PRIMĂRIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN.

ARHITECT ȘEF,
arh. Alexandru - Gabriel BÎRCĂ



Întocmit: inspector Andreea NICU

