



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA VALU LUI TRAIAN
Str. PRIMARIEI nr. 1
TEL.231.006, FAX 231.353
PRIMARIA

Nr.14573/23.06.2025



Se aprobă:

PRIMAR

IULIA-CLAUDIA IUREA

Ca urmare a cererii adresate de **SC SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L** cu domiciliul în București, sector 2, str.Șos.Pipera, nr.46D-46E, Corp B Oregon Park, et.6, înregistrată sub nr. 14573 din 23.06.2025.

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 14573 din 23.06.2025

Privind lucrarea : PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comercială, unități alimentație publică/restaurant, gospodărie de apă, rețele utilitare și bransamente, împrejurii și porți, drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane, totem (pilon) logo, signalistică, spații verzi amenajate, organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale

Date generale de identificare :- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL –Valu lui Traian: construire centre comerciale, galerie comercială, unități alimentație publică/restaurant, gospodărie de apă, rețele utilitare și bransamente, împrejurii și porți, drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane, totem (pilon) logo, signalistică, spații verzi amenajate, organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale

- **Localizarea :** Județul Constanța, Comuna Valu lui Traian Str.Calea Dobrogei/DN3 – Parcela V2036/1, Lot 1, Parcela V2036/3, Lot 1/1, Lot 1
- **Numele beneficiarului:** SC ANDRA INTERNATIONAL SRL, SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL prin reprezentant SC SAM DEVELOPMENT ZETA SRL

- **Proiectant GENERAL :** SC REDESIGN URBE S.R.L

Propuneri referitoare la documentația urbanistică solicitată:

- Teritoriul care urmează a fi studiat prin Planul Urbanistic Zonal are o suprafață mai mare de 34537 mp și este delimitat astfel:

- la nord – proprietăți private, numerele cadastrale 131093, 131095, 131161, 120184, parțial 130679
- la est – proprietate privată – număr cadastral 130679
- la sud – DN3/Calea Dobrogei – numerele cadastrale 120190, 128924
- la vest – proprietate privată – număr cadastral 120188.

➤ Teritoriul care a generat Planul Urbanistic Zonal cu numerele cadastrale 131160, 131094, 131092 însumează suprafața de 22295 mp și sunt delimitate astfel:

- Terenul este situat în intravilanul arabil al comunei Valu lui Traian, proprietari SC ANDRA INTERNATIONAL.

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea unui teren în suprafață de 8874 mp, nr. cadastral 131092 și este delimitat astfel:

- la nord - proprietăți private, numerele cadastrale 131093
- la est - proprietate privată – număr cadastral 131160
- la sud - DN3/Calea Dobrogeri – numerele cadastrale 120190
- la vest - proprietate privată – număr cadastral 120188.

- Terenul este situat în intravilanul arabil al comunei Valu lui Traian, proprietari SC ANDRA INTERNATIONAL.

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea unui teren în suprafață de 12448 mp, nr. cadastral 131094 și este delimitat astfel:

- la nord - proprietate privată, număr cadastral 131095
- la est – DE 2036/4, număr cadastral 120184
- la sud - DN3/Calea Dobrogeri – numerele cadastrale 120190, 128924
- la vest - proprietate privată – număr cadastral 131160.

- Terenul este situat în intravilanul arabil al comunei Valu lui Traian, proprietari SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea unui teren în suprafața de 973 mp, nr. cadastral 131160 și este delimitat astfel:

- la nord - proprietăți private, numerele cadastrale 131161
- la est - proprietate privată, număr cadastral 131094
- la sud - DN3/Calea Dobrogeri – numerele cadastrale 120190
- la vest - proprietate privată, număr cadastral 131092.



2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituii:

Categorie funcțională existentă pe terenul beneficiarului:

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG nr. 75/18.03.2011, aprobată prin hotărârea Consiliului Local VALU LUI TRAIAN cu modificările și completările ulterioare (HCL 69/26.03.2021; HCL 144/04.06.2021; HCL 77/09.04.2025), ca unitate teritorială de referință terenul se află în zona M1a (locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric).

Categorie funcțională propusă pe terenul beneficiarului:

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică stabilirea condițiilor de construire pentru un complex comercial care cuprinde: construire centre comerciale, galerie comercială, unități alimentație publică/restaurant, gospodărie de apă și amenajări conexe aferentei bune funcționări:

- Realizarea de rețele utilitare și bransamente
- Împrejmuiri și porți
- Construire drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane
- Totem (pilon) logo, signalistică
- Amenajare de spații verzi
- Organizarea lucrărilor de execuție
- Operațiuni cadastrale și notariale

3.Indicatorii urbanistici obligatorii- limite minime și maxime :

Descrierea viitoarei investiții:

Zona CB2 – Servicii publice de importanță comunală

Față de aliniamentul străzilor: jumătate din înălțimea la cornișă de la limita de proprietate pe ambele accese

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: amplasarea clădirilor față de limita lateral a parcelei (limita vestică) – minim 10 m

Se exectează echipamente edilitare, bazine, posturi de transformare, indicatoare, etc.

Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile.

În cazul spațiilor comerciale se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp din suprafața utilă (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).

Din totalul locurilor de parcare, 4 % vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000) respective destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. Pentru restul funcțiilor se aplică reglementarea din HG 525.

Împrejmuiri: se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Pentru laturile care nu sunt către domeniul public, împrejmuirea poate avea înălțimea maximă de 2,0-2,5 m, cu un soclu opac de max.60 cm 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.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru terenul care a generat PUZ:

Valorile propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt maxime:

Rh max = P+4E – se menține

Steren= 22295 mp (conform doc. cadastrală)

POT max = 60% - se menține

CUT max = 2,5 – se menține

SPAȚII VERZI propus: 30% : 6688,50 mp

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;

Accesul auto, pietonal și pentru aprovizionare către zona supusă studiului se va face din str.Calea Dobrogei prin strada propusă.

-Utilitățile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, rețea de canalizare menajeră, rețea de gaze naturale, amenajările de accese-drumuri și trotuare) în zona studiată vor fi asigurate de către beneficiarii/ inițiatorii P.U.Z-lui și cad în obligația inițiatorului P.U.Z.-lui.

Asigurarea utilităților precum și realizarea căilor de acces se vor face de inițiatorii P.U.Z.-lui cu stricta respectare a prevederilor legi 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

5.Capacitățile de transport admise –max. 40 to.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- aviz RAJA
- aviz ENEL
- aviz GAZE NATURALE
- aviz ORANGE
- aviz DIGI ROMANIA
- aviz DSP
- aviz DSV
- aviz CONSILIUL LOCAL VALU LUI TRAIAN
- aviz DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
- aviz AGENȚIA NAȚIONALĂ A PENITENCIARELOR
- aviz CONSILIU JUDEȚEAN CONSTANȚA
- aviz TRANSELECTRICA
- aviz TRANSGAZ
- aviz CONPET
- aviz CNAIR
- aviz STATUL MAJOR GENERAL
- aviz COMISIA DE CIRCULAȚIE
- aviz PROTECȚIA MEDIULUI- AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA
- aviz AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
- Studiu Geotehnic.
- Studiu Topografic

- Studiu de Circulație
- Simulare 3D cu varianta de mobilare
- acordul notarial al proprietarilor
- împuterniciri

7.Obligatiile initiatorului P.U.Z ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.(Amplasare panou pentru informare si consultare a publicului).

-Categoriile de prețuri privind proiectarea, avizarea, verificarea, urmărirea, obiectivelor de utilitate publică (drumuri, trotuare, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, canalizare menajeră, rețea de gaze) vor fi suportate de beneficiarul PUZ-lui.

-Se va preciza modul de rezolvare a racordarilor drumurilor proiectate la drumurile, aleile existente.

-Titularul/titularii actuali/viitori ai investiției trebuie să fie informați în mod corect cu privire îndeosebi a costurilor și a categoriilor de investiții ce trebuiesc suportate de proprietari (investitori) pentru a se evita incertitudinile ulterioare.

În vederea supunerii spre aprobarea Consiliului Local Valu lui Traian a PUZ-lui elaborat pentru parcela Str.Calea Dobrogei/DN3 – Parcela V2036/1, Lot 1, Parcela V2036/3, Lot 1/1, Lot 1 toate documentele solicitate în prezentul Aviz de Oportunitate sunt obligatorii.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.153/08.05.2025 emis de Primăria Valu lui Traian.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de _____.

ARHITECT ȘEF

EMIN GEMUR

