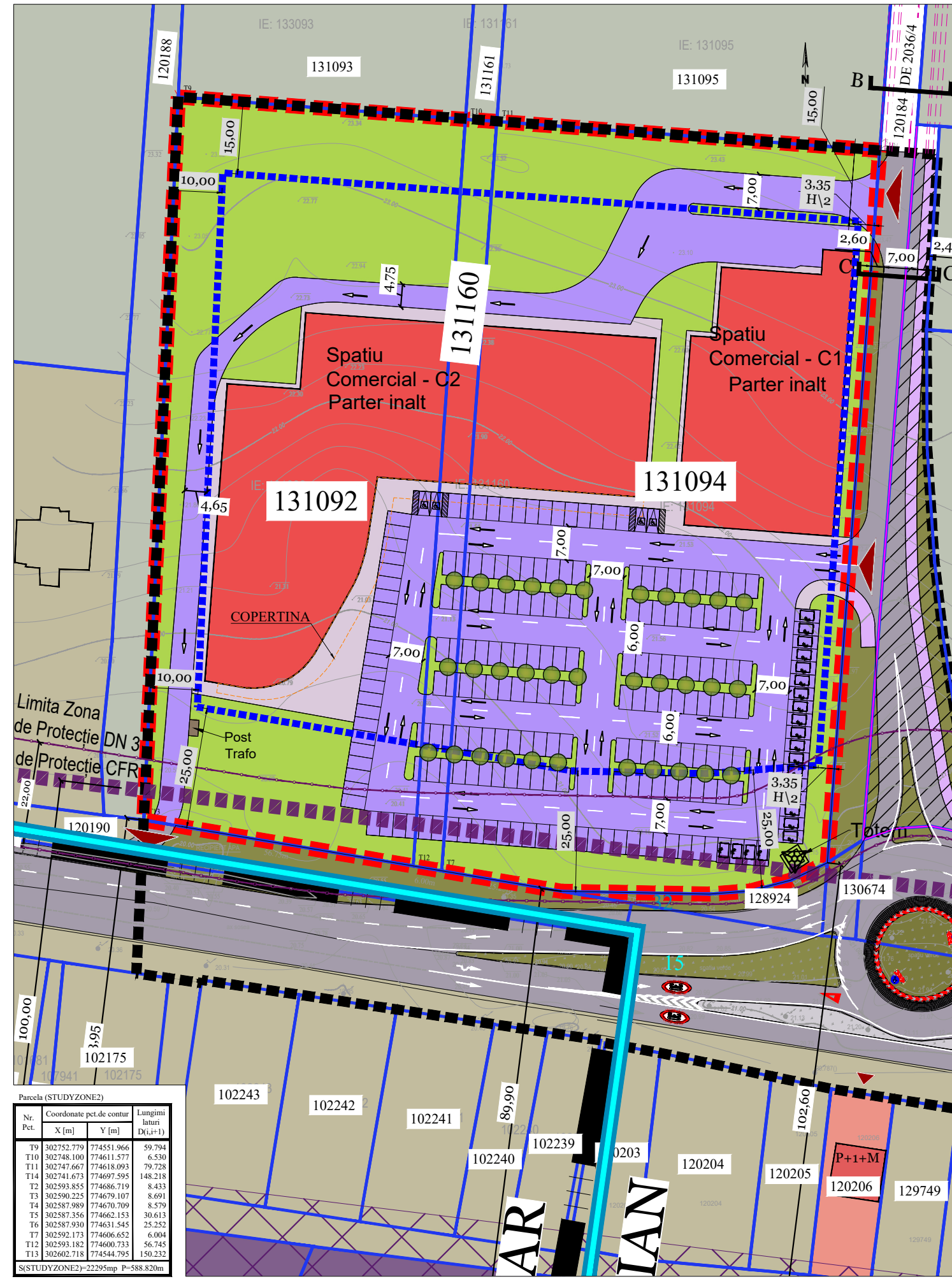




PUZ - COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian: Construire centre comerciale, galerie comercială, unitati alimentare publica / restaurante, gospodărie de apă; rețele utilitare si bransamente; imprejuriri si porti; drumuri, alei, accese si platforme parcare supraterrane; totem (pilon) logo; signalistica; spatii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

# PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE



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

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ Terenuri ce au generat documentatia P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0.00	0.00%	13377.00	60.00%
Circulații 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	-
<b>P.O.T. maxim</b>	<b>0.00%</b>	-	<b>60.00%</b>	-
<b>C.U.T. maxim</b>	<b>0.00</b>	-	<b>2.50</b>	-
<b>Regim de înălțime maxim</b>	-	-	<b>P+4</b>	-
			<b>17.00 m</b>	
<b>Total</b>	<b>22295.00</b>	<b>100%</b>	<b>22295.00</b>	<b>100%</b>

Nota:  
Suprafețele menționate mai sus sunt maximele, cu titlu de propunere informativă, urmând ca la faza DTAC să se definitiveze 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/parcării/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.  
Mobilarea Urbanistică este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se studieze cu exactitate 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 editilare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă și a semnelor publicitare (totem, unipol, etc.) se acceptă depășirea până la înălțimea maximă de 25,00m.  
\* Se acceptă amplasarea echipamentelor editilare, a obiectelor publicitare cu înălțimi maxime de până la 25,00m și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine, etc.) în afara edificabilului propus.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document recepționat este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr. 1571 data 05/06/2025  
Dosar: 130834/2025  
Adriana-Carmen Buhociu  
165329-0397

- LEGENDĂ**
- LIMITE:**
- LIMITĂ 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/ COMERȚ
  - DEPOZITARE
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE
  - TRANSPORT FEROVIIAR/ CALE FERATA
- ZONE DE PROTECȚIE:**
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ A CĂII FERATE, ÎN LIMITA A MAXIM 20 III DE LA AXUL CĂII FERATE, CONȘ LEGII NR. 86/1999 PENTRU APROBAREA ORDONANȚEI DE URGENȚĂ A GUVERNULUI NR. 12-1998 PRIVIND TRANSPORTUL PE CĂLE FERATE ROMÂNE ȘI REORGANIZAREA SOCIETĂȚII NAȚIONALE A CĂILOR FERATE ROMÂNE
  - ZONĂ DE PROTECȚIE A CĂII FERATE, ÎN LIMITA A MAXIM 100 III DE LA AXUL CĂII FERATE, CONȘ LEGII NR. 86/1999 PENTRU APROBAREA ORDONANȚEI DE URGENȚĂ A GUVERNULUI NR. 12-1998 PRIVIND TRANSPORTUL PE CĂLE FERATE ROMÂNE ȘI REORGANIZAREA SOCIETĂȚII NAȚIONALE A CĂILOR FERATE ROMÂNE
  - LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ DN3 - 1,50 m
  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE DN3 - 22,00 m
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE:**
- ZONĂ CB2: - SERVICII PUBLICE DE IMPORTANȚA COMUNALA: COMERȚ, SERVICII
  - EDIFICABIL MAXIM
  - CIRCULAȚII CAROSABILE DE INCINTĂ
  - CIRCULAȚII PIETONALE DE INCINTĂ
  - SPAȚII VERZI INCINTĂ
  - ACCES CAROSABIL PROPUȘ
  - ACCES PIETONAL PROPUȘ
  - TRASEU DE PRINCIPIU DRUM
  - TEREN REZERVAT REALIZARE DRUM
  - LIMITA SIT ARHEOLOGIC VALU LUI TRAIAN VEST / MURFATLAR EST
  - LIMITA ZONA DE PROTECȚIE A SITULUI ARHEOLOGIC VALU LUI TRAIAN VEST / MURFATLAR EST

Nota:  
Se propune plantarea unui arbore la 4 locuri de parcare. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate, câte un arbore la fiecare 100 mp.  
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. Se vor acomoda locuri de parcare care să asigure încărcarea electrică a autovehiculelor.  
Numarul locurilor de parcare se vor stabili respectand prevederile Certificatului de Urbanism și prevederilor PUG:  
în cazul spațiilor comerciale se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp ai suprafeței construite utile ( unde suprafața utilă=suprafata incaperilor în case se desfasoara functiunea autorizata, nu se iau în calcul suprafețele anexelor, depozitelor, grupurilor sanitare, holuri, vestiare, casa scarii si a liftului).

Parcela (STUDYZONE2)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimii laturii D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]		
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	774631.545	25.252	
T7	302592.173	774606.652	6.004	
T12	302593.182	774600.733	56.745	
T13	302602.718	774544.795	150.232	

**ReDesign Urbe S.R.L.**  
Adresa: Str. Grintiesului, nr. 1, Camera 2, Bloc O11, Scara D, Etaj 4, Ap. 190, Sector 6, Bucuresti  
Cod Unic de Inregistrare: 40627883;

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		1:1000
PROIECTAT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 420x297
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		Data 01.2026

Beneficiar:  
**ANDRA INTERNATIONAL SRL, ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL prin SAM DEVELOPMENT ZETA SRL**

Nr. proiect:  
01/30.04.2025

Faza:  
P.U.Z.

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; imprejuriri și porți; drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterrane; totem (pilon) logo; signalistica; spații verzi amenajate; organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale

Titlu plansa:  
**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

Nr. plansa:  
U 05.2