



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 40 din 14.10.2025

Titular : SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L. prin reprezentant DINU ION, sediul in Bucuresti, str. Pipera, nr. 46D-46E-48, Corp B, Oregon Park, et. 6.

Referitor la solicitarea dumneavoastra, inregistrata la D.J.M Constanta cu nr. 1420 din 15.07.2025, privind avizarea din punct de vedere al protectiei mediului pentru: „PLAN URBANISTIC ZONAL- COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALA, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/RESTAURANTE, GOSPODARIE DE APA, RELETE UTILITARE SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRI SI PORTI, DRUMURI, ALEI, ACCESE SI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE, TOTEM (PILON) LOGO, SIGNALISTICA, SPATII VERZI AMENAJTE, ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE” amplasată in Comuna Valu lui Traian, str. Nespecificata, nr. cadastral 131160, 131094, 131092, nr. CF: 131160, 131094, 131092, tarla, parcela V2036/1, Lot 1, V2036/3, LOT 1/1LOT 1 - Str. Calea Dobrogei, judetul Constanta.

În baza HG nr.43/2020 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului, Apelor si Padurilor, H.G. nr. 1000/2012 modificata de H.G. 568/2013 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia si a H.G. nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit din cadrul D.J.M. Constanta din data de 24.09.2025, va comunicam decizia D.J.M. Constanta :

„PLAN URBANISTIC ZONAL- COMPLEX COMERCIAL - Valu lui Traian: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALA, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA/RESTAURANTE, GOSPODARIE DE APA, RELETE UTILITARE SI BRANSAMENTE, IMPREJMUIRI SI PORTI, DRUMURI, ALEI, ACCESE SI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE, TOTEM (PILON) LOGO, SIGNALISTICA, SPATII VERZI AMENAJTE, ORGANIZAREA LUCRARILOR DE EXECUTIE, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE” amplasată in Comuna Valu lui Traian, str. Nespecificata, nr. cadastral 131160, 131094, 131092, nr. CF: 131160, 131094, 131092, tarla, parcela V2036/1, Lot 1, V2036/3, LOT 1/1LOT 1 - Str. Calea Dobrogei, judetul Constanta, nu necesita evaluare de mediu conform H.G. nr. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

- planul propus nu intră sub incidența art. 28, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2007 aprobată de Legea nr. 49/2011, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii nr 292/2018, anexa 2, pct. 10, lit.b (proiecte de dezvoltare urbană);
- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

Până la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Informarea și participarea publicului in procedura s-a realizat astfel:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a Avizului de Mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au fost publicate în datele de 07.07.2025 și 10.07.2025 in ziarul „Cuget Liber”.
- Decizia nr. 35/24.09.2025, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 24.09.2025, a fost afisata pe site-ul DJM Constanta ;
- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, din data de 29.09.2024 in ziarul „Cuget Liber”, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:

Terenul ce face obiectul P.U.Z-ului, este amplasat in partea vestica a comunei Valu lui Traian, judet Constanta si are o suprafata de **22.295 mp**, intravilan conform PUG - si face parte din UTRM-zona mixta de locuire si servicii, M1a - locuinte unifamiliale si colective mici si servicii.

Vecinatati teren:

- Nord - proprietati private, numere cadastrale 131093, 131095, 131161
- Est - proprietate privata - numar cadastral 130679
- Vest - proprietate privata - numar cadastral 120188
- Sud - DN3/Calea Dobrogei - numerele cadastrale 120190, 128924

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unor : 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.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI

P.O.T existent	0,0%	P.O.T existent conf PUG	60%
C.U.T. Existent	0,0	C.U.T existent conf PUG	2.5
Rh max	-	RHmax existent conf PUG	P+4E

BILANȚ EXISTENT/PROPUS				
Terenuri ce au generat documentația P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0,00	0,00%	6688,50	30,00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcarl la sol	0,00	0,00%	8918,00	40,00%
Teren liber/neamenajat	22295,00	100,00%	0,00	0,00%
Spatiu verde	0,00	0,00%	6688,50	30,00%

Suprafață desfășurată	0,00		6688,50	
P.O.T. maxim	0,00%		30,00%	
C.U.T. maxim	0,00		0,30	
Regim de înălțime maxim	-		P înalt 6,70 m	
Total	22295,00	100%	22295,00	100%

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Zona de studiu este formată din locuințe din perioada anterioară anului 2000 care au asigurată alimentarea cu apă în condiții bune, cu unele excepții.

În prezent compania de apa RAJA S.A., în calitate de Operator Regional are în desfășurare lucrări de extindere rețea de apă.

Se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua publică și prelungirea rețelei de apă de la cel mai apropiat punct până la amplasamentul analizat.

Canalizare

Canalizarea se va racorda la rețeaua de canalizare existentă a localității. Se recomandă ca, pentru conductele de canalizare propuse să fie utilizată țevă din polipropilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare.

Conform "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților. Indicativ NP 133-2011", diametrul minim al conductelor de canalizare nou proiectate:

(1) Diametrul minim pentru colectoarele de canalizare se consideră:

- a) Dn 250 mm pentru rețele de ape uzate în sistem separativ (divizor);
- b) Dn 300 mm pentru rețele de ape meteorice (sistem separativ) și rețele în sistem unitar.

Se propune realizarea unui racord de canalizare la rețeaua publică.

Alimentare cu energie electrică

Pentru terenul analizat, s-a propus un post de transformare și bransarea la rețele existente.

In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veti supune procedurii de adoptare planul, precum si orice modificare a acestuia, dupa caz, numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului ;

- se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;

- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 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.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

semnează
Director,
Celzin Latif



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Lavinia-Monica ZECA	Șef Serviciu	14.10.2025	
Intocmit: Ruxandra-Adina BĂNICA	Consilier	14.10.2025	

NOTA: redactat în 3 (trei) exemplare.