

**Volumul I**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PUZ - PARCELARE TEREN  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE**

**Judetul CONSTANTA, Localitatea VALU LUI TRAIAN, PARCELA A 2048/1 - A 2048/2, Str.  
MARESAL AVERESCU, NR.37, PARCELA V2040.**

**BENEFICIARI: BALAGIU ADRIAN, BALAGIU IUDIT, S.C. ANDRA INTERNATIONAL S.R.L.,  
BOCÎRNEA CATALIN-COSTEL, GHEORGHITA GELU-ADRIAN, GHEORGHITA CAMELIA,  
RADU SABINA, RADU RADU-PETRUS.**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.**

**FAZA: P.U.Z.**

**PROIECT NR. : U04/2020**

**DATA: TRIM IV/2022**

## BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

### I. PIESE SCRISE:

1. Memoriu de prezentare
2. Regulament Local de Urbanism

### II. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE IN RAPORT CU TERITORIUL ADMINISTRATIV
- 1.1. ÎNCADRARE IN ZONĂ - P.U.G. VALU LUI TRAIAN scara 1:10000
- 1.2. ÎNCADRARE IN ZONĂ - GEOPORTAL ANCPPI scara 1:5000
- 1.3. ÎNCADRARE IN ZONĂ - IMAGINE SATELIT scara 1:5000
- 1.4. ÎNCADRARE IN ZONĂ - IMAGINE SATELIT scara 1:1000  
(RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHELOGIC) scara 1:1000
3. ȘITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE scara 1:1000
4. ȘITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI EDILITARE scara 1:1000
5. PROPRIETATEA TERENURILOR

### COLECTIV DE ELABORARE

#### Urbanism

S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.

Arh.Urb. Radu Popescu – șef de proiect

Arh.Urb. Radu Popescu – proiectat

Arh.Urb. Radu Popescu – desenat

## CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

|  |    |
|--|----|
| CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE.....   | 3  |
| 1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....  | 4  |
| 1.1. Date de recunoaștere a documentației.....   | 4  |
| 1.2. Obiectul Studiului de Urbanism.....   | 4  |
| 1.2.1. Surse documentare.....  | 4  |
| 1.2.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.....               | 5  |
| 1.2.3. Baza topografică.....   | 5  |
| 1.2.4. Metodologia utilizata și legislația aplicată.....                               | 5  |
| 2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....                                   | 6  |
| 2.1. Evoluția zonei.....   | 6  |
| 2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități.....                             | 6  |
| 2.1.2. Potențial de dezvoltare.....  | 6  |
| 2.2. Încadrarea în localitate.....   | 7  |
| 2.3. Elemente de cadru natural.....  | 8  |
| 2.3.1. Relief.....   | 8  |
| 2.3.2. Condiții topoclimatice.....   | 8  |
| 2.3.3. Încadrare seismică.....   | 9  |
| 2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice.....                                     | 9  |
| 2.3.5. Condiții geologice.....   | 9  |
| 2.4. Circulația.....   | 9  |
| 2.5. Ocuparea terenurilor.....   | 10 |
| 2.6. Echipare edilitară.....   | 11 |
| 2.7. Probleme de mediu.....  | 12 |
| 2.8. Opțiuni ale populației.....   | 12 |
| 3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....                            | 13 |
| 3.1. Concluzii ale studiilor și documentelor anterior realizate.....                   | 13 |
| 3.1.1. Studiu de fundamentare geotehnic pentru PUZ.....                                | 13 |
| 3.1.2. Strategia de dezvoltare a localității Valu lui Traian.....                      | 14 |
| 3.1.3. Raport de diagnostic arheologic.....  | 14 |
| 3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior.....                  | 15 |
| 4. M - ZONA MIXTA.....   | 15 |
| 3.3. Modernizarea circulației.....   | 16 |
| 3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici..... | 16 |
| 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare.....  | 21 |
| 3.6. Protecția mediului.....   | 23 |
| 3.7. Consecințe economice și sociale.....  | 24 |
| 3.8. Categoriile de costuri și plan de investiție.....                                 | 24 |
| 5. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....                                 | 25 |

## 1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

**AMPLASAMENT : Judetul CONSTANTA, Localitatea VALU LUI TRAIAN, PARCELA A 2048/1 - A 2048/2, Str. MARESAI AVERESCU, NR.37, PARCELA V2040**

**BENEFICIAR : BALAGIU ADRIAN, BALAGIU IUDIT, S.C. ANDRA INTERNATIONAL S.R.L., BOCÎRNEA CATALIN-COSTEL, GHEORGHITA GELU-ADRIAN, GHEORGHITA CAMELIA, RADU SABINA, RADU RADU-PETRUS**

**ELABORAT : S.C. R.D.P.ARHITECTS S.R.L.**

**DATA : TRIM II/2023**

### 1.2. Obiectul Studiului de Urbanism

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind parcelarea unor terenuri, proprietate privată, situate în intravilanul Localității Valu lui Traian, în vederea realizării de loturi pentru construcții cu funcțiuni mixte locuințe și servicii, realizarea căilor de acces și echiparea edilitară a parcelelor.

Necesitatea PUZ-ului este menționată în Certificatul de Urbanism nr. 310 / 06.10.2022 (în prezentul certificat de urbanism se menține necesitatea PUZ-ului, conform Certificatului de Urbanism emis anterior cu nr. 419 din data 05.10.2020) de către autoritatea publică locală a Localității Valu lui Traian.

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind parcelarea unor terenuri , în vederea realizării de loturi individuale pentru construirea de locuințe unifamiliale, realizarea căilor de acces și echiparea edilitară a parcelelor.

Noua configurare trebuie să se integreze în specificul UTR-urilor învecinate, în care domină funcțiunile de locuire și servicii.

#### 1.2.1. Surse documentare

- Extrasul CF nr. **113301, 112888, 109892, 110018**, din care au rezultat 113301 și 114783
- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN Jud.CONSTANTA
- Documentație cadastrală
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ : Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

### **1.2.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu prezentul PUZ a fost întocmit următorul studiu:

**RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC**, pentru amplasament Valu lui Traian, jud. Constanța, str. Mareșal Averescu, nr. 37, parcela A 2048/1, A 2048/2, V 2040, elaborator **MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA**.

### **1.2.3. Baza topografică**

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70.

### **1.2.4. Metodologia utilizată și legislația aplicată**

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța nr. 7/2016;

Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;

Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;

Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor;

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

Codul Civil;

## 2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități

Imobilul care face obiectul prezentului studiu, este un teren fără construcții format din 4 parcele amplasate în partea de nord-vest a localității. Categoria de folosință a terenului este de teren intravilan arabil conform extras C.F.

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG:

- Zona de locuit, subzona M1a care presupune locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric cu maxim P+4 niveluri.

În apropiere se regăsesc elemente naturale importante/ clasificate: zone protejate (Valul de piatră), relief valoros (fort).

#### **Disfuncționalități în zona studiată din punct de vedere al:**

- funcțiilor:** zona neurbanizată învecinată cu funcțiuni agricole;
- fondul construit:** în vecinătate fondul construit este format neomogen din clădiri rezidențiale vechi și noi respectiv anexe gospodărești, agricole;
- circulațiilor:** drumurile existente sunt drumuri de exploatare de pământ și piatră;
- spații publice amenajate:** nu există spații publice amenajate în zonă;
- echipări tehnico-edilitare:** nu există în zona studiată echipări tehnico-edilitare.

#### 2.1.2. Potențial de dezvoltare

Localitatea Valu lui Traian, ce aparține județului Constanța, a primit statutul urban în etape diferite ale dezvoltării sale, în anul 1989 și în anul 2005 ca urmare a politicii urbanistice din ultimele două decenii ale secolului XX, rămânând totuși marcat de antecedenta sa rurală.

Factori favorabili:

Poziția geografică pe axa de circulație rutieră DN 3 Mun. Constanța-Oras Murfatlar reprezintă un principal factor de dezvoltare a orașului.

Prezența resurselor de hidrocarburi și a materialelor de construcție (balast și argilă) a constituit elementul cheie în evoluția demografică și transformarea urbană a localității.

Acestora li se adaugă potențialul forței de muncă și cel agricol ridicat. Prin dezvoltarea sa economică, localitatea Valu lui Traian se înscrie în rețeaua de localități a județului Constanța și care, alături de alte localități urbane din vecinătatea municipiului Constanța, constituie un pol de dezvoltare al zonei metropolitane.

Localitatea Valu lui Traian se află într-un proces de dezvoltare continuă, stimulat și prin deciziile administrației publice locale, una dintre acestea referindu-se la concesionarea sau acordarea în folosință gratuită a unor loturi de teren pentru construirea de locuințe, cunoscut

fiind faptul că insuficiența spațiilor locative reprezintă o problemă foarte greu de depășit mai ales de tinerii care au hotărât să își întemeieze o familie.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 5600 mp din acte (5600 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 110018 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat învecinat cu următoarele :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Str. Maresal Averescu;
- la sud - A 2048/2 Ofrim Dumitru
- la vest - Parcela A 2045 Most. Def. Emin Z. Gemaledin.

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 5600 mp din acte (5600 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 109892 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat învecinat cu următoarele :

- la nord - Parcela A 2048/1 Bucel Nicolae;
- la est - Str. General Averescu;
- la sud - Str. General Averescu;
- la vest - Parcela A 2045.

Proprietatea studiată 3, în suprafață de 13.800 mp din acte (13.800 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 112888 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat învecinat cu următoarele :

- la nord - Drum de exploatare;
- la est - IE: 109892 A 2048 Lot 2, IE: 110018 A 2048 Lot 1;
- la sud - Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

Proprietatea studiată 4, în suprafață de 12.900 mp din acte (12.900 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 113301 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat învecinat cu următoarele :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Alee de acces;
- la sud - IE: 105999 A, IE: 110496, IE: 107117, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

În urma alipirii au rezultat următoarele 2 parcele:

**Proprietatea rezultată 1**, în suprafață de 25.000 mp din acte (25.000 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 114783 Valu lui Traian, Strada Maresal Averescu, nr. 37 – Parcela A2048/1 – Parcela A2048/2, conform Act de Alipire nr. 1626 încheiat la data de 10.11.2020.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord – Drum de exploatare;
- la est - Strada Maresal Averescu;
- la sud - Strada Maresal Averescu, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

**Proprietatea rezultată 2**, în suprafață de 12.900 mp din acte (12.900 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 113301 Valu lui Traian, Parcela V 2040, conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 1328 încheiat la data de 29.04.2011.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Alee de acces;
- la sud - IE: 105999 A, IE: 110496, IE: 107117, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

## **2.3. Elemente de cadru natural**

### **2.3.1. Relief**

Localitatea Valu lui Traian este situată în S-E Județului Constanța, în unitatea de relief Podișul Dobrogei de Sud, la contactul dintre Podișul Medgidiei și Campia Litorală.

Caracteristica reliefului Podișului Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic.

Localitatea Valu lui Traian este formată dintr-o singură localitate ce a luat naștere conform noii împărțiri administrativ-teritoriale în anul 1967, din satele Valu lui Traian și Valea Seacă. Cele două localități au existat ca localități distincte sub numele de Hasancea și respectiv Omurcea, ambele fiind așezate pe cele trei valuri de pământ zise ale lui Traian.

Atât Omurcea cât și Hasancea au fost locuite până în anul 1856 de către turci pentru că după această dată în cadrul masivei colonizării cu tătari să devină localități tătărești. Prima dată oficială a localității Valu lui Traian apare în octombrie 1925.

În prezent teritoriul administrativ al localității este de 6359ha iar intravilanul comunei este de 610ha.

Populația se afla într-o puternică expansiune, numărul locuitorilor ajungând astăzi la peste 9500 de locuitori.

### **2.3.2. Condiții topoclimatice**

Perimetrul localității Valu lui Traian este situat în zona climei temperat-continentale, prezentând o accentuată influență marină pe cuprinsul unei fașii litorale de 10-15km. Existența



Mării Negre, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia.

**Regimul temperaturilor:**

- temperatura medie anuală: + 11,3° C
  - temperatura maxima absolută: +60°-63° C
- Numarul de zile fara îngheț depășește 220zile.

Clima litoralului se caracterizează printr-un grad de ariditate accentuat ca urmare a unei cantități de precipitații atmosferice foarte mici și neuniform repartizate în cursul anului (cca, 400-450mm/an), în timp ce evapotranspirația potențială este deosebit de ridicată (cca. 700mm/an). Deficitul de umiditate este foarte mare (în jur de 300mm/an).. Indicele de ariditate cuprins între 19,3 și 21,1 reflectă practic încadrarea teritoriului respectiv în zona de stepă, caracterizată prin temperaturi ridicate și deficit foarte puternic de precipitații, în special în perioada estivală, dar și la nivel anual.

**2.3.3. Încadrare seismică**

Din punct de vedere seismic, localitatea Valu lui Traian este situată în întregime într-o zona seismică caracterizată prin:

- zona de intensitate seismică de gradul 7<sub>1</sub>; (unde 1 semnifică o perioadă medie de revenire de minimum 50 de ani) pe scara MSK, conform SR 110/1-1993 Zonare Seismică. Macrozonarea teritoriului României (figura 2).
- perioada de colț a spectrului de răspuns : T<sub>c</sub> = 0,7 sec, conform P100-1/2013.

**2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice**

Terenurile din zona studiată sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line și pe deplin stabile (neafectate de alunecări de teren active, prăbușiri etc.).

Localitățile din Județul Constanța se situează în zona de potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusă (fig. 7-8), și în zona cu cantități maxime de precipitații scăzute în 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundatii datorate revărsării unui curs de apa sau a scurgerii pe torenți, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național. Sectiunea a V-a. Zone de risc natural.

**2.3.5. Condiții geologice**

Din punct de vedere al regionării fizico-geografice, localitatea Valu Lui Traian este situată în Dobrogea de Sud, subregiunea litorală (litoralul maritim Sud-Dobrogean).

**2.4. Circulația**

Proprietatea studiată, în suprafață de **37 900 mp**, este situată în intravilanul localității

Valu lui Traian, în partea de NORD-VEST.

Localitatea este străbătută de DN3, artera ce joacă un rol important în relația în teritoriu, asigurând astfel accesibilitatea facilă (face legătura între Mun. Constanța și Oras. Murfatlar).

În încinta studiată accesul se face prin strada Maresal Averescu.

Strada de categoria a IV-a, cu un profil de aproximativ 10 m și se poate amenaja astfel: 7.00 m carosabil și trotuar de 1.50m pe ambele părți. Circulația carosabilă se desfășoară în dublu sens.

Mijloacele de transport în comun nu sunt prezente în această zonă.

Din analiza situației existente reiese necesitatea străzii Maresal Averescu ca principală zonă de acces în zona studiată, care va avea un profil de aproximativ 12 m.

Accesul pietonal și auto la teren se realizează de pe latura de vest și est.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

| <b>BILANT TERITORIAL (EXISTENT)</b>  |                        |        |       |                        |  |
|--|------------------------|--------|-------|------------------------|--|
|  | ARIA (m <sup>2</sup> ) | P.O.T. | C.U.T | Spații verzi amenajate | Străzi pietruite /trotuare/spații betonate (%) |
| Aria zona studiată, suprafață reglementată   | 43380.0                | 0.0    | 0.0   | 0.0                    | 12.6   |
| Terenuri care au generat Puz   | 37900.0                | 0.0    | 0.0   | 0.0                    | 0.0  |
| Parcela nr. Cadastral: Nr. Cad 114783 (proprietate privată)                        | 25000.0                | 0.0    | 0.0   | 0.0                    | 0.0  |
| Parcela nr. Cadastral: Nr. Cad 113301 (proprietate privată)                        | 12900.0                | 0.0    | 0.0   | 0.0                    | 0.0  |
| Drumuri de exploatare/acces existente reglementate prin PUZ. (proprietate publică) | 5480.0                 |        |       |                        |  |

Terenul reglementat prin PUZ este conform documentației cadastrale liber de construcții. Singurele funcțiuni impuse fiind cele reglementate prin PUG Valu lui Traian.

În prezent, nu există disfuncții între utilizările existente în teren.

Aspecte calitative ale fondului construit din zona studiată:

Fondul construit în vecinătatea zonei studiate este reprezentat, preponderent, de locuințe individuale fără un stil arhitectural aparte, având o stare precară spre medie.

Se poate observa o tendință de modernizare a locuințelor nou executate, acestea ținând cont de cerințele Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G.-ului Valu lui Traian, atât pe parte estetică cât și de amplasare în parcelă.

Prin ansamblul propus, contribuim la susținerea dezvoltării zonei rezidențiale aducând un plus estetic și funcțional zonei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Zona studiată prezintă, preponderent, un caracter omogen reprezentativ pentru funcțiunea de locuire cu parcelar specific localităților rurale, dezvoltate în proximitatea DN3 și zone de servicii înspre limita intravilanului ceea ce favorizează dezvoltarea unui ansamblu mixt de locuințe și servicii.

Spații verzi existente:

Spațiile verzi se regăsesc în cea mai mare parte în zona centrală de-a lungul Drumului Național DN3A propuse pentru amenajare prin P.U.G. Valu lui Traian. În momentul de față, pe terenul reglementat nu există spații verzi amenajate, acestea urmând a fi prevăzute prin prezentul proiect și reprezentate cu titlul orientativ.

În zona studiată nu există riscuri naturale de genul: alunecări de teren, eroziuni, zone inundabile.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- prezenta funcțiunii de locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric (M1a).

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 25.000 mp din acte (25.000 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 114783 Valu lui Traian, Strada Maresal Averescu, nr. 37 – Parcela A2048/1 – Parcela A2048/2, conform Act de Alipire nr. 1626 încheiat la data de 10.11.2020.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord – Drum de exploatare;
- la est - Strada Maresal Averescu;
- la sud - Strada Maresal Averescu, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 12.900 mp din acte (12.900 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 113301 Valu lui Traian, Parcela V 2040, conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 1328 încheiat la data de 29.04.2011.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Alee de acces; IE 105999, IE 110496, IE 107117
- la sud – Alee de acces, IE 105999, IE 110496, IE 107117
- la vest – Alee de acces, IE 105999, IE 110496, IE 107117

## **2.6. Echipare edilitară**

Terenurile reglementate vor avea acces la toate rețelele edilitare din localitate și anume: telecomunicații, gaze, energie electrică (LEA medie tensiune 20KV), iar ulterior la apă și canalizare. Informații specifice sunt anexate prezentei documentații în urma obținerii avizelor furnizorilor de utilități din zonă.

În prezent, doar o parte din construcțiile din localitate beneficiază de rețele cu apă și canalizare.

Pentru restul zonelor este în curs de implementare o extindere a rețelei de canalizare.

Teritoriul administrativ este traversat de rețele de înaltă și foarte înaltă tensiune, de o magistrală de gaze care nu influențează/condiționează propunerile de reglementări urbanistice.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din punct de vedere al calității aerului, pe teritoriul orașului nu există surse majore de poluare (unități industriale, centrale termice).

Arderea combustibilului fosil (carbune, produse petroliere) în surse staționare, respectiv locuințele și dotările edilitare, sunt răspunzătoare de încărcarea atmosferică cu un complex de poluanți gazoși și solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, cenusa și zgură). Concluzia este că poluarea atmosferică este nesemnificativă în teritoriul localității.

Riscul de scădere a calității apei este scăzut, având în vedere faptul că pe teritoriul orașului nu sunt unități economice cu procese tehnologice în urma cărora rezultă substanțe poluante. În ultimii ani nu au fost semnalate poluări ale apelor în zona Valu lui Traian.

În prezent nu există rețea publică de canalizare în zonă, astfel în incinta fiecărei parcele propuse apele uzate vor fi colectate în bazine vidanjabile.

În momentul în care în zonă se va extinde serviciul public de canalizare, apele uzate se vor descărca în canalizarea publică.

Calitatea apei freatică este afectată de poluare din cauza closetelor de tip rural și a îngrășămintelor chimice utilizate în agricultură, de-a lungul timpului.

De asemenea, un mare risc îl reprezintă poluarea cu produse petroliere (detergenți).

Pentru alimentarea cu apă în scop potabil se vor racorda la rețeaua publică de apă .

Prin documentația prezentă avându-se în vedere parcelarea pentru construirea de locuințe, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Incinta face parte dintr-un areal cu posibilități de creare a spațiilor verzi, prin plantațiile propuse și zonele verzi / terenuri agricole estimate a fi constituite. Se vor prevedea zone plantate la limita a minim 30% din suprafața fiecărei parcele conform H.C.J. 152/2013.

Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unităților de locuit :

Deșeurile menajere se vor colecta separat în containere speciale și preluate periodic prin societatea de salubritate din zonă.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației vor fi prezentate public, în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea P.U.Z.-ului, conform Ordinului 2701/2010.

### 3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor și documentelor anterior realizate

##### 3.1.1. Studiu de fundamentare geotehnic pentru PUZ

Concluziile enunțate în studiul geotehnic sunt:

• În conformitate cu prevederile "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074/2014, amplasamentul se situează în categoria geotehnică cu următorul punctaj:

- Condiții de teren – terenuri bune respectiv medii – 2 respectiv -3 puncte;
- Apa subterană – fara epuizmente – 1 punct;
- Clasif. construcției după categ. de importanță – normală – 3 puncte;
- Vecinătăți - fără riscuri – 1 punct;
- Zona seismică –  $ag = 0,20$  – 3 puncte.

Riscul geotehnic conform punctajului cumulat - 10 respectiv 11\* puncte, conform tabelului A1.4 respectiv A1.5 (NP 074/2014), este de tip „risc geotehnic moderat”, iar categoria geotehnică este "2".

• Adâncimea minimă de fundare, condiționată de depășirea adâncimii de îngheț, și încastrarea în strat, este  $D_f \text{ min} = -1,50$  m fata de nivelul terenului. Adâncimea de fundare este condiționată de realizarea tehnică a subsolului proiectat cât și de eventualul adăpost ALA, din datele puse la dispoziție de proiectantul general este în jur de -3,00m/ -2,60m de la cotă teren actual.

La această adâncime rezultă ca strat portant orizontul de nisipuri, cenușiu-gălbui, cu pietriș mic-mare, rar bolovăniș, îndesate.

- Se va evita stagnarea în amplasament a apelor din precipitații, atât în perioada de execuție, cât și pe toată durata exploatării construcției.
- Evacuarea apelor pluviale din amplasament și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior și/sau rigole.
- Lucrările de săpătură manuală vor fi încadrate în categoria "teren tare" iar cele mecanizate, în teren "categoria a II-a".
- Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, acestea vor avea lățimea minimă de 1,00 m și se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat, în grosime de 20 cm, prevăzut cu panta de 5% spre exterior, putând fi confecționate din asfalt turnat sau din dale, din piatră sau beton, rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos. Etanșeitarea în timp necesită o buna compactare a stratului de pamant stabilizat.
- Imobilele se pot construi în condiții geotehnice bune cu respectarea proiectelor de execuție.

### **3.1.2. Strategia de dezvoltare a localității Valu lui Traian**

Organizarea și dezvoltarea localității va fi subordonată în continuare circulațiilor majore propuse spre modernizare și supralărgire, dar va ține cont și de proiectele și programele care țin de zona metropolitană a Constanța.

Prin propunerile de organizare funcțională s-a urmărit:

- a reglementa tipurile de locuire (individuală, colectivă și amplasarea acestora în cadrul localității);
- a contura zonele mixte, în care sunt permise și alte tipuri de activități, în afară de locuire, dar compatibile cu aceasta;
- a defini zonele pentru activități economice, concentrate de-a lungul arterelor rutiere și feroviare, sau pe fostele terenuri industriale;
- a proteja spațiile verzi publice existente și a propune unele noi pe terenurile disponibile din intravilan;
- a prelua proiectele aprobate de modernizare a infrastructurii rutiere și de extindere a infrastructurii edilitare;
- a marca terenurile cu interdicție temporară și definitive de construire;

### **3.1.3. Raport de diagnostic arheologic**

Diagnosticul arheologic efectuat pentru beneficiarul Andra International indică prezența structurilor arheologice pe întreaga suprafață studiată. Monumentul istoric "Valul de piatră" este vizibil în afara perimetrului propus pentru elaborare PUZ, către Nord, fiind cartat topografic și stabilindu-i-se o zonă de protecție de 50 m (conform cerințelor legislației în vigoare).

La sud de valul de piatră este confirmată și arheologic prezența unuia dintre castrele adosate valului (castrul VII Schuchhardt / XX Tocilescu) și a așezării dezvoltate în jurul acestuia. Secțiunile de control au permis identificarea traseului incintei de Est (total demantelată în perioada postmedievală) și a două șanțuri paralele de apărare. În spațiul intramuros există strat de cultură relativ bine conturat și complexe arheologice adâncite în loess (gropi, bordeie, șanțuri). În zona extramurană dinspre Est densitatea complexelor arheologice este mai mică și nu formează strat de cultură. O observație importantă rezultată din studiul materialului arheologic recuperat din periegează și din secțiunea S23 este confirmarea prezenței unei locuiri anterioare epocii medievale, databilă în perioada La Tene / elenistică (sec. IV-III a.Chr.). Interpretarea fotografiilor satelitare (Corona 1966, Google Earth) și ortofotoplanurilor ne indică o întindere apreciabilă a sitului din jurul castrului VII, în perimetrul căruia cu siguranță existând și necropola medievală, dar și eventuale complexe arheologice aparținând așezării La 15 Tene / elenistice sau altor perioade istorice.

In concluzie:

- Teritoriul studiat prin PUZ se află în zona de protecție a monumentului istoric de importanță națională Valul de piatră cod LMI CT-II-m-A-02559.08 și se încadrează în zona de protecție Castrul VII Schuchardt aferent Valului de piatră, o așezare și o necropolă medievală și o așezare elenistică /La Tene.
- Pentru orice investiții care necesită lucrări de săpătură sunt necesare în prealabil solicitarea și obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța
- Orice intervenție asupra subsolului în perimetrul reglementat prin PUZ va fi precedată de cercetarea arheologică preventivă a suprafeței afectate, anterior fazei DTAC

### **3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior**

**Întregul teren pus la dispoziție (37 900 mp) se va împărți în insule de parcele cu suprafața de aproximativ 248-500 mp (vezi plan situația propusă).**

Conform Planul Urbanistic General al Localității Valu lui Traian pentru terenul studiat sunt următoarele prevederi:

**Zona mixtă conținând locuințe unifamiliale și colective mici cu max P+4 niveluri, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice**

| <b>4. M - ZONA MIXTA</b>   |     |     |     |
|--|-----|-----|-----|
| <b>M1 – ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII, IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE</b>         |     |     |     |
| <b>M1a - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric</b> | P+4 | 60% | 2,5 |

Parcelele studiate se încadrează în:

**M1 – ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII, IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE**

**M1a - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric**

- POT maxim = **60%**;
  - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.
  - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de **80%** cu clădiri cu maxim **2** niveluri (H = **8,0** m) pentru activități comerciale, servicii etc.;
- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = **2,5** (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+4, și CUT maxim = **1,3** pentru construcții P+2
  - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
  - în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

-amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

Pentru regimul de înălțime P+4 parcela trebuie să aibă suprafața minima de 500mp. Pentru a se realiza aceasta conditie minima se pot comasa doua sau mai multe parcele.

### **3.3. Modernizarea circulației**

- Accesul pietonal și auto al terenului se realizează din latura de vest și est, din strada Maresal Averescu si Aleea de acces.
- Parte carosabilă de 10.00 m (o banda de circulatie pe sens, doua sensuri), trotuar de 1.50 m pe ambele părți a benzii de circulație. Astfel zona drumului în profil transversal are 7.00m, fiind dedicat accesului carosabil.
- Pe partea carosabilă se va institui interdicție de construire.
- Parcarea / staționarea autovehiculelor se va face în incinta proprie;
  
- Profilele transversale au fost alcătuite încât să curpindă elemente necesare pentru:
  - Circulație auto si pietonală;
  - Rețele edilitare;
  - Iluminat public;
  - Sisteme de colectare și scurgerea apelor pluviale (pante transversale, șanțuri și pante longitudinale).

### **3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici**

Prin Planul Urbanistic Zonal se reglementează condițiile în care se va putea edifica viitorul ansamblu de locuințe și servicii.

Pentru realizarea obiectivului documentației se propune modificarea prin P.U.Z. a subzonelor functionale prezente (M) în subzonele:

#### **M1a - locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric**

-amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.



## Utilizări admise

- locuințe individuale;
- locuințe colective mici;
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.);
- servicii de interes general; comerț cu amănuntul;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

## BILANT TERITORIAL PROPUS

| <b>BILANT TERITORIAL (PROBUS)</b>  |                        |                            |                             |                                 |   |
|--|------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---|
|  | ARIA (m <sup>2</sup> ) | Sconstruit max. P.O.T. 60% | Sdesfășurat max. C.U.T. 2.5 | Spații verzi amenajate min. 30% | Spații betonate în cadrul parcelelor - max. 20% |
| Suprafețe rezultate din studiu (m <sup>2</sup> )<br>(proprietate privată) Parcele propuse  | 28560.0                | 17136.0                    | 71400.0                     | 8568.0                          | 2856.0  |
| Strazi/trotuare/spații betonate(m <sup>2</sup> ),proprietate privată transferate în proprietate publică pentru circulații acces și utilități | 9340.0                 |                            |                             |                                 |   |
| Drumuri de exploatare/acces reglementate prin PUZ  | 5480.0                 |                            |                             |                                 |   |

## Indicatori urbanistici maximali propuși pentru fiecare parcelă:

Valorile propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt maxime:

|                   |      |
|-------------------|------|
| POT               | 60   |
| CUT               | 2.5  |
| Spații verzi min. | 30 % |

| Nr. Lot |       | Steren (mp)          | Sconstruit (mp) | Sdesfășurat(mp) | S spații verzi(min.) | Spații betonate (max.) |
|---------|-------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Lot     | 1/ 1  | <b>DRUM DE ACCES</b> |                 |                 |                      |                        |
| Lot     | 1/ 2  | 289.00               | 173.40          | 722.50          | 86.70                | 28.90                  |
| Lot     | 1/ 3  | 287.00               | 172.20          | 717.50          | 86.10                | 28.70                  |
| Lot     | 1/ 4  | 370.00               | 222.00          | 925.00          | 111.00               | 37.00                  |
| Lot     | 1/ 5  | 400.00               | 240.00          | 1000.00         | 120.00               | 40.00                  |
| Lot     | 1/ 6  | 500.00               | 300.00          | 1250.00         | 150.00               | 50.00                  |
| Lot     | 1/ 7  | 370.00               | 222.00          | 925.00          | 111.00               | 37.00                  |
| Lot     | 1/ 8  | 500.00               | 300.00          | 1250.00         | 150.00               | 50.00                  |
| Lot     | 1/ 9  | 500.00               | 300.00          | 1250.00         | 150.00               | 50.00                  |
| Lot     | 1/ 10 | 500.00               | 300.00          | 1250.00         | 150.00               | 50.00                  |
| Lot     | 1/ 11 | 400.00               | 240.00          | 1000.00         | 120.00               | 40.00                  |
| Lot     | 1/ 12 | <b>DRUM DE ACCES</b> |                 |                 |                      |                        |
| Lot     | 1/ 13 | 294.00               | 176.40          | 735.00          | 88.20                | 29.40                  |
| Lot     | 1/ 14 | 308.00               | 184.80          | 770.00          | 92.40                | 30.80                  |
| Lot     | 1/ 15 | 308.00               | 184.80          | 770.00          | 92.40                | 30.80                  |
| Lot     | 1/ 16 | 308.00               | 184.80          | 770.00          | 92.40                | 30.80                  |
| Lot     | 1/ 17 | 308.00               | 184.80          | 770.00          | 92.40                | 30.80                  |
| Lot     | 1/ 18 | 308.00               | 184.80          | 770.00          | 92.40                | 30.80                  |
| Lot     | 1/ 19 | 308.00               | 184.80          | 770.00          | 92.40                | 30.80                  |
| Lot     | 1/ 20 | 308.00               | 184.80          | 770.00          | 92.40                | 30.80                  |
| Lot     | 1/ 21 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 22 | 291.00               | 174.60          | 727.50          | 87.30                | 29.10                  |
| Lot     | 1/ 23 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 24 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 25 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 26 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 27 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 28 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 29 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 30 | 287.00               | 172.20          | 717.50          | 86.10                | 28.70                  |
| Lot     | 1/ 31 | <b>DRUM DE ACCES</b> |                 |                 |                      |                        |
| Lot     | 1/ 32 | 339.00               | 203.40          | 847.50          | 101.70               | 33.90                  |
| Lot     | 1/ 33 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 34 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 35 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |
| Lot     | 1/ 36 | 300.00               | 180.00          | 750.00          | 90.00                | 30.00                  |

|     |    |    |                      |        |        |        |       |  |  |
|-----|----|----|----------------------|--------|--------|--------|-------|--|--|
| Lot | 1/ | 37 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 38 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 39 | 291.00               | 174.60 | 727.50 | 87.30  | 29.10 |  |  |
| Lot | 1/ | 40 | 271.00               | 162.60 | 677.50 | 81.30  | 27.10 |  |  |
| Lot | 1/ | 41 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 42 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 43 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 44 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 45 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 46 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 47 | 289.00               | 173.40 | 722.50 | 86.70  | 28.90 |  |  |
| Lot | 1/ | 48 | <b>DRUM DE ACCES</b> |        |        |        |       |  |  |
| Lot | 1/ | 49 | 334.00               | 200.40 | 835.00 | 100.20 | 33.40 |  |  |
| Lot | 1/ | 50 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 51 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 52 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 53 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 54 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 55 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 56 | 290.00               | 174.00 | 725.00 | 87.00  | 29.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 57 | 251.00               | 150.60 | 627.50 | 75.30  | 25.10 |  |  |
| Lot | 1/ | 58 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 59 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 60 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 61 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 62 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 63 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 64 | 290.00               | 174.00 | 725.00 | 87.00  | 29.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 65 | <b>DRUM DE ACCES</b> |        |        |        |       |  |  |
| Lot | 1/ | 66 | 380.00               | 228.00 | 950.00 | 114.00 | 38.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 67 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 68 | 350.00               | 210.00 | 875.00 | 105.00 | 35.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 69 | 350.00               | 210.00 | 875.00 | 105.00 | 35.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 70 | 350.00               | 210.00 | 875.00 | 105.00 | 35.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 71 | 341.00               | 204.60 | 852.50 | 102.30 | 34.10 |  |  |
| Lot | 1/ | 72 | 323.00               | 193.80 | 807.50 | 96.90  | 32.30 |  |  |
| Lot | 1/ | 73 | 350.00               | 210.00 | 875.00 | 105.00 | 35.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 74 | 350.00               | 210.00 | 875.00 | 105.00 | 35.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 75 | 350.00               | 210.00 | 875.00 | 105.00 | 35.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 76 | 339.00               | 203.40 | 847.50 | 101.70 | 33.90 |  |  |
| Lot | 1/ | 77 | <b>DRUM DE ACCES</b> |        |        |        |       |  |  |
| Lot | 1/ | 78 | 248.00               | 148.80 | 620.00 | 74.40  | 24.80 |  |  |
| Lot | 1/ | 79 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 80 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 81 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 82 | 291.00               | 174.60 | 727.50 | 87.30  | 29.10 |  |  |
| Lot | 1/ | 83 | 249.00               | 149.40 | 622.50 | 74.70  | 24.90 |  |  |
| Lot | 1/ | 84 | 257.00               | 154.20 | 642.50 | 77.10  | 25.70 |  |  |
| Lot | 1/ | 85 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |
| Lot | 1/ | 86 | 300.00               | 180.00 | 750.00 | 90.00  | 30.00 |  |  |

|     |    |    |               |        |         |        |       |  |
|-----|----|----|---------------|--------|---------|--------|-------|--|
| Lot | 1/ | 87 | 289.00        | 173.40 | 722.50  | 86.70  | 28.90 |  |
| Lot | 1/ | 88 | DRUM DE ACCES |        |         |        |       |  |
| Lot | 1/ | 89 | 401.00        | 240.60 | 1002.50 | 120.30 | 40.10 |  |
| Lot | 1/ | 90 | 300.00        | 180.00 | 750.00  | 90.00  | 30.00 |  |
| Lot | 1/ | 91 | 300.00        | 180.00 | 750.00  | 90.00  | 30.00 |  |
| Lot | 1/ | 92 | 291.00        | 174.60 | 727.50  | 87.30  | 29.10 |  |
| Lot | 1/ | 93 | 363.00        | 217.80 | 907.50  | 108.90 | 36.30 |  |
| Lot | 1/ | 94 | 300.00        | 180.00 | 750.00  | 90.00  | 30.00 |  |
| Lot | 1/ | 95 | 300.00        | 180.00 | 750.00  | 90.00  | 30.00 |  |
| Lot | 1/ | 96 | 289.00        | 173.40 | 722.50  | 86.70  | 28.90 |  |

**Retrageri minime :** (Conform plansei - Reglementari urbanistice)

**Față de aliniamentul străzilor:**

-Față de strada proiectată de acces pe parcelă: 3.00 m de la limita de proprietate.

**Retrageri față de limitele laterale ale parcelei:**

-În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al părților) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (daca nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul în care clădirea se învecineaza pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngradit sau neîngradit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mâna curentă a balustrăzii) ce ar fi orientate către acest fond.

-În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul ferestrei de lumină (tip cărămidă de sticlă (nevada) sau geam fix mat) poate fi montată fără limita de distanță;

-Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2.00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

**Retrageri față de limita posterioară a parcelei :**

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 2.00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

## **Descrierea viitoarei investiții:**

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiată prin P.U.Z. în vederea construirii unor locuințe, plus toate utilitățile și amenajările aferente funcțiilor propuse. Serviciile propuse: birouri, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere, servicii financiar-bancare; sport-întreținere-recreere, farmacii, mici magazine alimentare.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Instalații sanitare:**

##### **- Sursa de apă:**

Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

##### **- Canalizare menajeră:**

Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe:

-ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;

-ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la bazinul vidanjabil care se va executa în incintă. În momentul în care în zonă se va extinde serviciul public de canalizare, apele uzate se vor descărca în canalizarea publică.

##### **- Canalizarea pluvială:**

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt evacuate în interiorul proprietăților, fiind conduse prin sistem de pante către spațiile verzi.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unui sistem de pante către zonele amenajate ca spații verzi.

##### **- Rețele exterioare apă – canal:**

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din

amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țevă de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare de la nivelul fiecărei parcele se va decărca în bazin vidanjabil etanș până la instalarea rețelei de canalizare în zonă..

În zona amplasamentului, pe str.Maresal Averescu exista conducta de disitributie apa Dn 100 mm OL si colector menajer Dn 250mm PVC-KG conform aviz de amplasament nr.398/10705 din 05.11.2020 emis de Raja SA Constanta.

Pe loturile marcate in planșele 3 (REGLEMENTĂRI URBANISTICE) respectiv 4 (REGLEMENTĂRI EDILITARE) sunt marcate terenurile destinate executării unei gospodării de apă (rezervor de înmagazinare de apă pentru consumul menajer cât și ca rezervă intangibilă de incendiu)

#### **Instalații electrice:**

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se vor realiza în conformitate cu soluția rezultată prin proiectele de bransament.

#### **Concluzii:**

-Se vor evita pe cât posibil lucrări edilitare subterane în zona de protecție sudică a monumentului istoric Valu de Piatră.

-Pentru orice lucrări edilitare care necesita lucrari de sapatura sunt necesare in prealabil solicitarea si obtinerea avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanța.

## BREVIAR DE CALCUL

Breviarul de calcul s-a întocmit conform prevederilor SR 1343-1/2006 și SR 1846-1/2006.

|                            |     |           |     |     |    |      |
|----------------------------|-----|-----------|-----|-----|----|------|
| Nr. locuitori =            | 455 | locuitori | Kzi | 1.4 | Kp | 1.15 |
| Debit specific de apă qg = | 180 | l/om zi   | Ko  | 2.6 | Ks | 1.05 |

Ipoteză de calcul: S-a considerat ca gospodăriile vor fi dotate cu instalații de apă rece, caldă și canalizare cu preparare individuală a apei calde.

### 1. Debite caracteristice ale necesarului de apă

|   |        |       |      |     |
|---|--------|-------|------|-----|
| 1.1. $Q_{zimed\ n} = (N \times qg) / 1000 =$    | 81.90  | mc/zi |      |     |
| 1.2. $Q_{zimax\ n} = Kzi \times Q_{zimed\ n} =$ | 114.66 | mc/zi |      |     |
| 1.3. $Q_{o\ max\ n} = (Ko \times Qzi) / 24 =$   | 12.42  | mc/h  | 3.45 | l/s |

### 2. Debite cerință apă

|  |        |       |       |     |
|--|--------|-------|-------|-----|
| 2.1. $Q_{zimed\ s} = Kp \times Ks \times Q_{zimed\ n} =$ | 98.89  | mc/zi |       |     |
| 2.2. $Q_{zimax\ s} = Kzi \times Q_{zimed\ s} =$          | 138.45 | mc/zi |       |     |
| 2.3. $Q_{omax} = (Ko \times Q_{zimax\ s}) / 24 =$        | 15.00  | mc/h= | 4.166 | l/s |
| 2.4. $Q_{omin} = (0,10 \times Q_{zimax\ s}) / 24 =$      | 0.58   | mc/h= | 0.16  | l/s |

### 3. Debite apă uzată menajeră

Conform STAS 1846-1/2006  $Q_u = Q_s$

|                       |       |       |
|-----------------------|-------|-------|
| 3.1. $Q_u\ zimed =$   | 98.9  | mc/zi |
| 3.2. $Q_u\ zi\ max =$ | 138.5 | mc/zi |
| 3.3. $Q_u\ o\ max =$  | 4.2   | l/s   |
| 3.4. $Q_u\ o\ min =$  | 0.2   | l/s   |

### 3.6. Protecția mediului

După terminarea lucrărilor de construire a clădirilor și a lucrărilor de infrastructură, se va realiza o sistematizare pe verticală a zonei, se va amenaja zona verde prin plantații și se vor marca toate arterele de circulație.

Pentru colectarea deșeurilor menajere și tehnologice specifice, se vor încheia contracte de salubritate cu unități specializate.

Având în vedere că toate lucrările ce urmează să se realizeze vor fi începute în anul 2023-2024 după aprobarea P.U.Z.-ului și obținerea Autorizațiilor de Construire, devine obligatorie alegerea utilajelor și a tehnologiei corespunzătoare normelor U.E.

Sursele de zgomot și vibrații:

Ansamblu va avea în dotare echipamente silențioase.

- Indicele de izolare la zgomot aerian:
  - se vor respecta normele aprobate de transmitere prin elementele de construcție (pereți, planșee) a zgomotului perturbator (măsurat în dB)
- Indicele de izolare la zgomot de impact al planșeului:

- se vor respecta normele aprobate de transmitere prin planșee a zgomotului de impact (măsurat în dB)

- Îmbunătățirea izolării pardoselilor la zgomot de impact:

- îmbunătățirea izolării la zgomot de impact se va realiza diferențiat, în funcție de tipul încăperilor și al pardoselilor utilizate, astfel încât prin adiționare să se realizeze valoarea admisibilă a indicelui pentru ansamblul planșeu și pardoseală.

Viitoarele investiții nu afectează mediul înconjurător.

### **3.7. Consecințe economice și sociale**

Având în vedere faptul că Localitatea Valu lui Traian este în continuă dezvoltare economică și socială, construirea unui ansamblu de locuire și servicii va fi una profitabilă atât pentru investitorul privat, cât și pentru autoritatea publică locală, prin asigurarea de locuințe și a forței de muncă. De asemenea, prin viitoarea funcțiune este susținut specificul zonei, cel de locuire.

Principalul obiectiv este acela a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, pentru realizarea obiectivului propus, prin stabilirea unor reglementări care să nu intre în conflict cu vecinătatea și să asigure buna funcționare a viitorului ansamblu rezidențial.

Investiția este oportună deoarece va fi valorificat din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic terenul reglementat.

Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

### **3.8. Categoriile de costuri și plan de investiție**

În responsabilitatea autorității publice locale sunt costurile pentru modernizarea sau supralărgirea drumului de acces, respectiv extinderea rețelelor edilitare.

Până la începerea lucrărilor specifice autorităților publice beneficiarul este obligat să întrețină și să consolideze (pietruiască) drumul de acces către parcelele propuse.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiarul lucrării finale.

Pentru construirea viitorului ansamblu, costurile vor fi susținute în totalitate de către beneficiar.

| PLANUL DE INVESTIȚIE P.U.Z. 04/2020  |        |              |              |
|--|--------|--------------|--------------|
|  | S (mp) | INV. PRIVATE | INV. PUBLICE |
| SUPRAFAȚĂ TERENURI CARE AU GENERAT PUZ                                       | 37900  |              |              |
| SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ   | 43380  |              |              |
| SUPRAFAȚĂ TEREN SUPUSĂ CERCETĂRII ARHEOLOGICE ANTERIOR DIVIZĂRII LOTURILOR   | 43380  |              |              |
| SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ PARCELĂRII                     | 28560  | 100%         |              |
| SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE          | 9340   | 100%         |              |
| AMENAJARE REȚELE EDILITARE   | 14820  | 100%         | 0%           |
| AMENAJARE CIRCULAȚII   | 13845  | 100%         | 0%           |
| DRUM DE ACCES EXISTENT/ASFALTAT Str. Maresal Averescu                        | 975    | 0%           |              |
| <b>ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI:</b>                                    |        |              |              |
| 1-Întocmirea și aprobarea P.U.Z.   |        |              |              |
| 2-Cercetare arheologică  |        |              |              |
| 3-Parcelarea/dezmembrarea cadastrală a terenului conform proiectului aprobat |        |              |              |
| 4-Extinderea rețelelor edilitare, în baza unor proiecte specifice            |        |              |              |
| 5-Amenajarea drumurilor de acces   |        |              |              |



## 5. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitorului ansamblu va urmări integrarea coerentă a acestuia în țesutul existent, fără a crea disfuncții cu vecinătatea, prin respectarea legislației în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal este în curs de avizare, urmând a fi supus dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local.

Planul Urbanistic Zonal se va supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Localității Valu lui Traian, după care, reglementările cuprinse în documentație vor fi respectate conform prevederilor legale în vigoare.

Conform **RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC**, anexat prezentei documentații întreaga zonă studiată este grevată de situri arheologice care necesită cercetarea arheologică preventivă anterior oricăror lucrări de terasamente și săpătură.

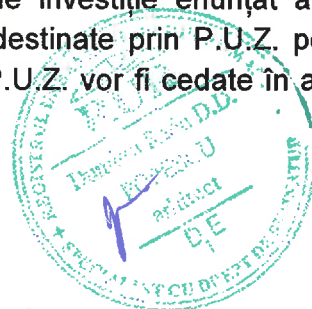
Pentru realizarea investiției, beneficiarul va face demersurile necesare conform concluziilor Diagnosticului arheologic efectuat în zona studiată și aprobat/avizat de către **DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA**.

În urma studiului și avizului DJC a rezultat faptul că întreaga zonă studiată este grevată de sarcină arheologică care necesită cercetarea arheologică preventive anterior oricăror lucrări de terasamente și săpătură.

-Cercetarea arheologică se va realiza anterior divizării loturilor în parcele conform solicitării MINAC și CZMI.

-Pentru toate documentațiile în faza DTAC în zona studiată prin PUZ se va specifica în CU necesitatea solicitării Avizului DJC Constanța.

Toate cheltuielile pentru asigurarea utilităților și amenajarea căilor de acces propuse în acest proiect se vor face conform planului de investiție enunțat anterior. După realizarea acestora terenurile aflate în proprietate privată destinate prin P.U.Z. pentru circulațiilor publice (semiprivat) amenajate conform prevederilor P.U.Z. vor fi cedate în administrarea autorităților locale în termenul stabilit prin hotărâre HCL.



Întocmit,

Arh. DUMITRU-RADU POPESCU

