

MEMORIU GENERAL

aferent

ELABORARE PUZ -PARCELARE TEREN

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date de identificare a documentatiei:

Denumirea lucrarii: ***ELABORARE PUZ -PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE***

Amplasament: Jud. Constanța, Loc Valul lui Traian, Parcela A407/20, LOT 2,
nr. cad. 102628

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: *ADRO PROIECTARE S.R.L. – urb. Pascu Andrei.*

Beneficiar: NAMAIANU DANIELA, RACEALA PAUL SI RACEALA ADRIAN

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

La cererea beneficiarului si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 165 din 30.05.2023, eliberat de catre Primaria comunei Valu lui Traian, se intocmeste un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de ELABORARE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE prin care se doreste, parcelare teren pentru construire locuinte.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul comunei Valu lui Traian. Beneficiarul doreste lotizarea pentru construire locuinte.

Din masuratorile topometrice realizate la fata locului si din evidentele primariei, Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara constanta si a cartii funciare s-a constatat ca exista o suprafata de teren de 21500,00 mp proprietatea Namaianu Daniela, Raceala Paul si Raceala Adrian acest teren urmeaza a se reglementa. Din aceste motive expuse este necesar realizarea documentatiei PUZ, pentru reglementarea indicatorilor urbanistici si reglementarea terenului pentru a putea realiza investitiile dorite.

Terenul are in prezent interdictie de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ care sa reglementeze zona generatoare.

1.2. Obiectul P.U.Z.:

➤ Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **24036,00mp** este delimitata de:

- la Nord: DRUM EXPLOATARE 398/1, HC 404;
- la Sud: DRUM EXPLOATARE 407/26 (cds 5)

ADRO PROIECTARE S.R.L

C.U.I.:37394494 ; Nr O.R.C.:J13/1066/13.04.2017

Sediu: Mun. Constanța, Str. Dionisie cel Mic, Nr. 60A, Bl. 46, Jud. Constanța

Pct.lucru: Bd. I.C. BRĂȚIANU, Nr. 50, Scara A, Etaj 10, Ap. 33, Jud. Constanța

Mail : office@adropiectare.ro , tel 0761835335



- la Est: IE: 110588;
- la Vest: IE: 102887, IE: 102923, IE: 102922, IE: 102921, IE: 102920, IE: 102919, IE: 102918, IE: 102917, IE: 102916, IE: 102915, IE: 102914, IE: 102913, IE: 102912, IE: 102911, IE: 102910, IE: 102909, IE: 102908, IE: 102907, IE: 102906, IE: 102887.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. Jud. Constanța, Loc Valul lui Traian, Parcela A407/20, LOT 2, nr. cad. 102628, **in suprafata totala de 21500,00 mp.**

Zona reglementata / generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: DRUM EXPLOATARE 398/1, HC 404;
- la Sud: DRUM EXPLOATARE 407/26 (cds 5)
- la Est: IE: 110588;
- la Vest: IE: 102887, IE: 102923, IE: 102922, IE: 102921, IE: 102920, IE: 102919, IE: 102918, IE: 102917, IE: 102916, IE: 102915, IE: 102914, IE: 102913, IE: 102912, IE: 102911, IE: 102910, IE: 102909, IE: 102908, IE: 102907, IE: 102906, IE: 102887.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasele de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Solicitari ale temei-program:

La cererea beneficiarului si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 163 din 22.09.2022**, eliberat de catre Primaria comunei Corbu, se intocmeste un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul ELABORARE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE prin care se doreste introducerea in intravilan, parcelare in vederea construirii.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

- **ZRL – Zona construire locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare, cu regim maxim de inaltime P+2E – H max coama 11,00 m.**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Conform P.U.G. com. Constanța, zona generatoare face parte din intravilanul, comunei Valul lui Traian.

Regim juridic – teren proprietatea **Namaianu Daniela, Raceala Paul si Raceala Adrian**, dobandit prin certificat de mostenitor nr. 47 din 13/06/2014 emis de Vizireanu Raluca Melinte;

Regim economic - teren intravilan categoria de folosinta arabil;

Funcțiuni permise - interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

Funcțiune propusă - zona teren arabil in zona de construire locuinte.

- Se va schimba destinatia terenurilor din zona teren arabil in zona de **locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare.**
- Se propune realizarea unor obiective de utilitate publica in zona studiata.
- Prin PUZ se propun schimbarii coeficientii urbanistici ai zonei.
- Pentru a putea optimiza zona astfel:

Pentru parcelele reglementate

- POT MAXIM EXISTENT = 0,00%;
- CUT MAXIM EXISTENT = 0,00;

Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de P+2E.

Terenul din zona studiata are categoria de folosinta L- zona de locuit, subzone L2-zona de locuinte mici situate in noile extinderi cu regim juridic INTRAVILAN, urmand a schimba destinatia terenului in **zona pentru construire locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare** - conform **Planului Urbanistic General (PUG)** modificarile fiind posibile doar printr-un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului si Urbanismul" modificată și completată.

Zona studiata vizata in suprafata de **24036,00mp** este delimitata de:

- la Nord: DRUM EXPLOATARE 398/1, HC 404;
- la Sud: DRUM EXPLOATARE 407/26 (cds 5)
- la Est: IE: 110588;
- la Vest: IE: 102887, IE: 102923, IE: 102922, IE: 102921, IE: 102920, IE: 102919, IE: 102918, IE: 102917, IE: 102916, IE: 102915, IE: 102914, IE: 102913, IE: 102912, IE: 102911, IE: 102910, IE: 102909, IE: 102908, IE: 102907, IE: 102906, IE: 102887.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. Jud. Constanta, Loc Valul lui Traian, Parcela A407/20, LOT 2, nr. cad. 102628, **in suprafata totala de 21500,00 mp.**

Zona reglementata / generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: DRUM EXPLOATARE 398/1, HC 404;
- la Sud: DRUM EXPLOATARE 407/26 (cds 5)
- la Est: IE: 110588;
- la Vest: IE: 102887, IE: 102923, IE: 102922, IE: 102921, IE: 102920, IE: 102919, IE: 102918, IE: 102917, IE: 102916, IE: 102915, IE: 102914, IE: 102913, IE: 102912, IE: 102911, IE: 102910, IE: 102909, IE: 102908, IE: 102907, IE: 102906, IE: 102887.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasele de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

1.3. Baza legala a elaborarii si surse de documentare:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- P.U.G. Comuna Limanu;
- Reglementarile urbanistice anterioare pentru zona generatoare

CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Evolutia zonei:

➤ Date privind evolutia zonei:

Valu lui Traian este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Constanța, Dobrogea, România. La recensământul din 2002 avea o populație de 8823 locuitori. Localitatea a luat naștere conform noii împărțiri administrativ-teritoriale din 1967 din satele Valea Seacă și Valu lui Traian, care datorită dezvoltării și ritmului intens de construire s-au apropiat una de cealaltă, contopindu-se. Cele două sate Valea Seacă și Valu lui Traian au existat ca unități distincte sub numele de "Hasancea" (în turcă *Asanca*^[2], Valu lui Traian) și "Omurcea" (în turcă *Ömürçay*, Valea Seacă), ambele fiind așezate pe linia celor trei valuri romane, zise ale lui Traian, și anume pe cel mai important dintre ele, Valul de piatră. La 1–2 km Nord se întinde marele val de pământ, iar la Sud cu intermitențe valul cel mic de pământ. În *Valea Seacă* (în germană *Omurtscha*) au locuit și germani dobrogeni, de religie evanghelică.

Satul este înșirat de-a lungul șoselei naționale și a căii ferate Constanța-Cernavodă pe o lungime de 4,5 km. De o parte și de alta sunt străzi paralele și perpendiculare. Pentru prima dată, denumirea de "Valu lui Traian", apare în documentele oficiale, în luna octombrie 1925.

Incadrarea in localitate: Proprietatea studiata, in suprafata de 21 500,00 mp din acte si masuratori, este situata in intravilanul localitatii Valu lui Traian, in partea de sud si se identifica cu CF 102628, Valu lui Traian, parcela A407/20 lot 2 propus.



2.2. Elemente ale cadrului natural:

a) Clima zonei:

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

b) Soluri:

Conform studiilor geotehnice realizate, zona generatoare face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri – prafuri argiloase și argile prafoase. Sub acestea urmează complexul argilos-argila prafoasă + argila și fundamentul reprezentat de calcar cochilifer.

Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12.00m – 14.00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare, aceasta nefiind întâlnită în cadrul forajelor efectuate în amplasament până la punctul de oprire a acestora.

Terenul din zona generatoare este relativ plan, cu declivități minore. Solul este de natură loessoidă și argiloidă, studiul geotehnic întocmit recomandând soluții de fundare directă pe terenul bun de fundare cu respectarea unei adâncimi minime de fundare de -1.30m de la CTN, și o presiune convențională $p_{conv}=130$ kPa sau, alternativ, fundare pe perna de loess sau deseu de cariera cu grosime variabilă în funcție de regimul de înălțime a imobilelor proiectate și o presiune convențională $p_{conv}=140-160$ kPa.

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismică – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ pentru seisme având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani și în zona cu perioadă de control (de colț) $T_c=0,7$ sec;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7₁” de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.

c) Ape:

Apele subterane: Corpul de apă subterană aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală.

În zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12,00m – 14,00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Nu există ape de suprafață pe teritoriul studiat.

d) Aerul atmosferic:

Aerul atmosferic este cel mai larg vector de propagare a poluanților. La nivelul zonei studiate, în perioada de exploatare, singura sursă de poluare a aerului este obținerea agentului termic, prin centrale individuale alimentate cu peleti / lemn. În zona nu există alte surse de poluare a aerului.

e) Biodiversitatea:

Flora este reprezentată de plante ruderales și stufăriș. Vegetația lemnoasă este reprezentată, în principal, de exemplare arbustive de salcie. Nu au fost observate specii floristice de importanță ecologică sau conservativă.

Pe amplasamentul aferent planului, cât și în vecinătatea zonei studiate nu au fost identificate habitate de interes comunitar.

Fauna din zona studiată este reprezentată în mare parte de păsări. Dintre speciile protejate în aria naturală ROSPA0076, cele mai multe sunt prezente în perioada de pasaj și de iarnă. Conform formularului Natura 2000, situl este important doar în perioada de migrație și iarnă.

2.3. Circulația:

În prezent, zona generatoare este accesibilă atât pietonal cât și cu autovehicule, prin intermediul drumului de exploatare DE 407/26 (cds5) și DE 398/1 HC 404.

2.4. Ocuparea terenurilor:

În prezent, întreaga zonă generatoare are funcțiunea de „Teren Arabil – intravilan”. Toate terenurile sunt libere de construcții având interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ pentru reglementare teren în vederea parcelării teren pentru construire locuințe.

Disfuncționalitățile zonei sunt legate de zonele de circulație auto existente care sunt caracterizate de drumuri de exploatare cu lățime insuficientă pentru desfășurarea în condiții optime a circulației auto și pietonale, respectiv de parcelarea existentă a zonei, caracteristică terenurilor agricole.

2.5. Echiparea edilitară:

În prezent, zona generatoare nu este bransată la rețele edilitare.

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente în zonă și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor.

a) rețele de distribuție a apei potabile:

Se va racorda la rețeaua existentă în zonă, conform avizului.

b) rețele de canalizare menajeră:

Conform avizul în imediată apropiere pe strada Horia, Cîlosca și Crisan se află colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, racordarea la acesta se face conform breviarului de calcul prezentat pentru emiterea avizului RAJA, nr. 5961/2024.

c) alimentarea cu energie electrică:

Conform avizului obținut.

În zona studiată nu există alte rețele de distribuție a energiei electrice.

d) alimentarea cu gaze naturale:

În zona studiată nu există rețele de alimentare cu gaze naturale și nu există date cu privire la executia la o dată ulterioară a rețelelor de acest tip.

e) rețele de telecomunicație:

Pe terenul generator nu sunt amplasate în prezent rețele de telecomunicație.

2.6. Probleme de mediu:

În continuare sunt tratate atât problemele de mediu ce pot apărea pe perioada și în urma dezvoltării obiectivului de investiții, precum și recomandările pentru protecția mediului natural, în concordanță cu avizul eliberat de Agenția Națională de Protecție a Mediului.

2.7.1. Recomandări pentru protecția mediului natural:

a) Apă:

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operațiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste condiții se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

➤ Aer:

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

În cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe în aer, acestea vor respecta legislația în vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.

b) Gestiunea deșeurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spații vor fi dispuse în zona parcarilor auto supraterane, în zonele de capăt ale parcarilor, unde să fie facilitată preluarea acestora de către serviciile specializate de transport și depozitare a deșeurilor.

Recomandări cadru pentru extinderea spațiilor verzi:

- Prin legea 24/2007 se impune ca documentațiile de urbanism să prevadă un minim de 5% spații verzi publice.
- Toate spațiile ne-betonate se vor amenaja ca spații verzi sau spații plantate, inclusiv cu arbori. Se recomandă plantarea unui arbore la min. 10 locuri de parcare proiectate.

2.7.2. Potentiale efecte semnificative asupra mediului:

a) Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderale. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

b) Populația și sănătatea umană:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare nefiind în apropierea imediată a altor zone rezidențiale. De asemenea, obiectivele de investiții nu vor avea un puternic caracter productiv, astfel încât noxele rezultate din procesele tehnologice să fie importante.

c) Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcarilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deșeurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spațiile de depozitare vor fi prevăzute cel puțin cu platforme betonate.

d) Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanți generați vor fi captați de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabilă vor fi direcționați către fose vidanjabile periodice.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grăsimi înainte de dirijarea lor către fosele vidanjabile.

e) Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește nesemnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe cai rutiere asfaltate.

Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

2.7.3. Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa posibilele efecte adverse asupra mediului în perioada de implementare:

a) Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decât în magazine special destinate pentru recipienți adecvați. În cazul depozitării de astfel de materiale, magazinele vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție.
- Organizarea de șantier precum și amplasamentele pe care se depozitează carburanți, uleiuri sau alte substanțe chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.

b) Apa subterană și de suprafață:

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute în amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice și a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

c) Aerul:

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.

- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

d) Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii autohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

2.7. Opțiuni ale populației:

Conform raportului de informare și consultare a publicului, au fost respectate prevederile legale privind parcurgerea etapelor corespunzătoare de informare a publicului, colectare a răspunsurilor și obiecțiilor formulate de către acesta și adaptarea documentațiilor de urbanism în conformitate cu concluziile stabilite în urma acestor etape.

În urma parcurgerii tuturor etapelor legale de informare și consultare a populației, și în urma centralizării eventualelor obiecțiuni, se constată că nu există opțiuni diferite de soluția prezentată în documentația de urbanism propusă sau obiecțiuni care să necesite rezolvare.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

La întocmirea prezentei documentații PUZ, a stat la baza Certificatul de Urbanism nr. 165 din 30.05.2023 și avizul de oportunitate nr. 21200 din 23.10.2023, întocmit de către Primăria Comunei Valul lui Traian, prin care au fost trasate liniile generale de dezvoltare ulterioară a zonei vizate, precum și conturul final al zonei ce urmează a fi reglementată.

➤ **Solicitări ale temei-program:**

Astfel zona studiată are o suprafață de 24036,00mp, iar zona generatoare / reglementată are o suprafață de 21500,00 mp.

Sunt propuse zona pentru construire locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coama 11,00 m,

După reglementare terenul se va parcela și vor rezulta 45 de loturi.

POT max. = 50,00% și CUT max. = 1,30.

Restul prevederilor avizului de inițiere au fost respectate și tratate pe larg în cadrul documentației PUZ (planșe și regulament).

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale.

3.3. Modernizarea circulatiei:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ se prevad urmatoarele tipuri de circulatii si amprize:

- **Drum de exploatare 398/1 Hc 404 (la nord)** –12.00m zona rutiera (2benzi de circulatie de 3,50m) + 2x1.50m trotuar +2x1.00m spatiu verde – strada cu sens dublu de circulatie;
- **Drum de exploatare 407/26 (cds5) (la sud)** –12.00m zona rutiera (2benzi de circulatie de 3,50m) + 2x1.50m trotuar +2x1.00m spatiu verde – strada cu sens dublu de circulatie;
- **Drum proiectat** – 10,00m zona rutiera (2benzi de circulatie de 3,50m) + 2x1,50m trotuar– strada cu sens dublu de circulatie;

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Spatiile de parcare private se vor dispune exclusiv in interiorul loturilor proprietate privata. Se interzice stationarea autovehiculelor pe spatiile de circulatie publica in afara locurilor special amenajate.

Pentru locuintele unifamiliale si case de vacanta se prevede amenajarea a minim unui loc de parcare in interiorul lotului proprietate privata.

Pentru spatiile de cazare se propune cate un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare si doua locuri de parcare pentru personal.

3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona generatoare:

- **ZRL – Zona construire locuire/rezidentiale, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare, cu regim maxim de inaltime P+2E – H max coama 11,00 m.**

BILANT TERITORIAL - terenuri reglementate		
	EXISTENT	PROPUNERE
	Suprafata	Suprafata
1.Teren reglementat	0.00 mp	17254mp
Spatiu verde 30%din teren reglementat	0.00mp	5176,20mp
2.Circulatii pietonale si auto dupa amenajare drumuri	0.00mp	4174,00mp
3.Spatiu verde trama stradala	0.00mp	72,00mp
Suprafata totala teren reglementat 1+2+3	21500 mp	21500 mp

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu excepția balcoanelor deschise) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită.

Procentul de ocupare al terenului se aplică fiecărui lot / parcelă din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor / demisolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplică fiecărui lot / parcelă din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

- **ZRL – Zona construire locuire/rezidențiale, clădiri cu funcțiunea de comert, servicii cazare, cu regim maxim de înălțime P+2E – H max coama 11,00 m.**
- P.O.T. maxim propus = **50,00%**;
- C.U.T. maxim propus = **1,30**
- H. maxim al imobilelor proiectate (măsurate la cornisa față de CTA medie a terenului) = **11.00 m**;
- Împrejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. împrejmuire = 1.60m pe toate laturile.**
- coeficienții urbanistici se vor respecta și în cazul tuturor dezmembrărilor ulterioare ale loturilor incluse în suprafața generatoare, respectându-se prevederile RLU privind condițiile minime ale loturilor edificabile.
- pe terenul proprietate privată se vor realiza și spațiile de parcare necesare, spațiile verzi, aleile auto și pietonale. Se admit realizarea garajelor auto, cu respectarea retragerilor de la limitele terenului.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: retragere obligatorie minim 3,00m. Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50m față de aliniament stradal.

- Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara a parcelelor: cladirilor se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu minim 2,00m. Orice derogare de la distanta minima se poate face cu acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- Amplasarea cladirilor fata de limitelor laterale ale parcelelor: In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60cm fata de limita de hotar, iar peretele sa fie tip calcan.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare:

In prezent, zona generatoare are in vecinatate retelele edilitare de alimentare cu apa potabila, canal colector si energie electrica din strada Horia, Closca si Crisan de unde se va face racordarea la viitoarele parcele.

Asigurarea alimentarii cu apa potabila si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de eliberarea de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.

Alimentarea cu apa:

Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va fi prevazut cu bransament separat, prevazut cu apometru si vana de inchidere a circuitului, pozitionate in camine apometrice. Conducta din care se va bransa fiecare imobil in parte se stabileste prin avizul eliberat in acest sens de autoritatea in a carei proprietate se afla retelele din zona.

3.5.1. Canalizare:

Conform aviz raja in imediata apropiere pe strada Horia, Closca si Crisan se afla colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, racordarea la acesta se face conform breviarului de calcul prezentat pentru emiterea evizului RAJA, nr. 5961/2024.

3.5.2. Alimentare cu energie electrica:

In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele de alimentare cu energie electrica, urmand a avea tablourile de bransare si contorizare a energiei consumate pozitionate conform normelor in vigoare, la exteriorul imobilelor. Toate retelele de alimentare cu energie electrica din interiorul zonei generatoare se vor executa ingropat.

3.5.3. Telecomunicatii:

In zona nu exista retele de telecomunicatii existente. Toate retelele exterioare de la cele existente pana la interiorul imobilelor proiectate vor fi executate subteran, respectand prevederile in vigoare privind pozitionarea acestora.

3.5.4. Alimentarea cu caldura:

Incalzirea spatiilor de locuit precum si prepararea apei calde menajere se va face prin centrale proprii electrice sau cu lemne / peleti. In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

3.5.5. Alimentarea cu gaze naturale:

In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

3.5.6. Gospodarie comunală:

Orice cladire de locuit, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, dupa caz, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere; aceste amenajari se vor amplasa in cadrul parcarilor auto din cadrul fiecarui lot in parte, in apropierea cailor de circulatie rutiera.

3.6. Protectia mediului:

In vederea pastrarii integritatilor mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare a factorilor de mediu.

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- *posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa* rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- *posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer* pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO₂, NO₂, SO₂ estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

- *posibile surse de poluare a solului si subsolului* pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect

rețeaua de canalizare pentru evitarea contaminării solului și a apei freatică prin scapări necontrolate.

-protecția împotriva radiațiilor: nu sunt și nu vor fi surse de radiații.

-substanțe toxice și periculoase: nu se vor utiliza substanțe toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerințelor de calitate pentru protecția mediului, a sănătății și igiena exploatatorilor și a vecinătăților, astfel încât să nu constituie o amenințare pentru mediul înconjurător.

Zona studiată, implicit cea generatoare, **nu prezintă probleme de mediu.**

3.7. Obiective de utilitate publică:

În cazul prezentului PUZ obiectivele de utilitate publică sunt reprezentate de rețelele edilitare publice care se vor executa pe cheltuiala beneficiarului PUZ și apoi se vor ceda către operatorii / administratorii de rețele edilitare.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Obiectul prezentei documentații îl constituie dezvoltarea și reglementarea urbanistică a zonei generatoare / modificarea și majorarea indicatorilor urbanistici, în vederea valorificării potențialului imobiliar.

Prioritățile de intervenție în vederea realizării programului de dezvoltare urbanistică sunt următoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de către Comisia Tehnică de Urbanism a Primăriei Comunei Valu lui Traian;
- Impunerea prevederilor incluse în prezentul PUZ și regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații ale zonei, astfel încât să se asigure o dezvoltare uniformă;

Impunerea prevederilor incluse în prezentul PUZ ori de câte ori prin demolarea a unui imobil existent, rezultă un teren liber de construcții care cade sub incidența zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictețe a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esențială în vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse în documentație.

Intocmit,

Urb. Pascu Andrei

