

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

AMPLASAMENT : Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud. CONSTANȚA,
Str.Calea Dobrogei, nr.2A, 117864 (12123 mp)

BENEFICIARI : DULEA FLORENTINA

ELABORAT : proiectant general: **BIAMA HOUSE S.R.L.**
proiectant de specialitate: **3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.**

DATA : TRIM III/2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

PROIECTAT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

· **MEMORIU OBTINERE C.U.**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul documentației PUZ

1.3. Surse documentare

B. PIESE DESENATE

-Planuri cadastrale

-Planuri specifice P.U.Z.:

1.1 PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ -ÎNCADRARE IN RAPORT CU P.U.G. VALU LUI TRAIAN-

1.2 PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - PLAN ANCPI/GEOPORTAL-

1.3 PLAN INCADRARE IN ZONĂ- Imagine GoogleEarth-

2 PLAN PARCELARE -SITUAȚIA EXISTENTĂ-

3 PLAN PARCELARE -SITUAȚIA PROPUȘ-

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL I- INTRODUCERE

Proiectul de urbanism va asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire astfel:

- Configurarea retragerilor,
- Stabilirea regimului de înălțime,
- Stabilire coeficienti urbanistici pentru construire,
- Stabilire funcțiuni
- Conformarea acceselor carosabile, accesul la DN3-Constanța ,
- Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare.

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

AMPLASAMENT : **Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud. CONSTANȚA,
Str.Calea Dobrogei, nr.2A, 117864 (12123 mp)**

BENEFICIARI : **DULEA FLORENTINA**

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind amplasarea unor construcții cu destinația de:

- locuință unifamilială, servicii, spații de agrement, etc.
- conformarea acceselor carosabile, accesul la DN3-Constanța,

1.3. Surse documentare

- Extrasul CF nr. **117864**
- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud.CONSTANȚA
- Documentație cadastrală
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :
- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

2.1.1. Evoluția zonei/disfuncționalități

Imobilul care face obiectul prezentului studiu, este un teren fara construcții, situat in partea de nord-est a localitatii, extravilan.

Terenul in totalitate împădurit se află într-o zonă împădurită aflată în administrarea Romsilva. Categoria de folosință a terenului este de teren intravilan pădure, conform extrase C.F..

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

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

M1b – locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, plasate in spatii verzi

În zona împădurită din proximitate se regăsesc locuințe, servicii (hoteluri, restaurante, zone de agrement).

2.1.2. Potențial de dezvoltare

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în care se îmbină funcțiunile propuse (locuinta unifamiliala) cu celelalte activități specifice zonei studiate, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, sa corespundă doleanțelor beneficiarului și să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General.

Zona studiată este poziționată în partea estică a teritoriului administrativ al comunei Valu lui Traian, în intravilanul comunei în zona M zona mixtă locuințe și servicii. Terenul are un potențial de dezvoltare sporit datorită poziției favorabile în cadrul zonei împadurite și accesului la DN3, existând numeroase, locuințe și pensiuni turistice, servicii publice și zone de agrement.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată, în suprafață de 12123 mp, se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele:

- la est – IE 117853
- la vest – IE 130575
- la sud – IE 129897
- la nord – IE 117853

Coordonate Stereo 1970

NR.CRT.	Y (M)	X (M)	DE LA PCT.	LA PCT.	DISTANTA(M)
0	779654.41	302191.28	0	1	320.50
1	779640.41	302511.47	1	2	38.18
2	779678.57	302510.36	2	3	316.23
3	779692.39	302194.43	3	0	38.11

2.3.1. Relief/istoric

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 ca după această dată în cadrul masivei colonizări cu tătari să devină localități tătărești. Prima datare oficială a localității Valu lui Traian apare în octombrie 1925.

În prezent teritoriul administrativ al localității este de 6359 ha iar intravilanul comunei este de 6449 ha din care intravilan 1500 ha.

Populația se află într-o puternică expansiune, numărul locuitorilor ajungând astăzi la peste 17926 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 maximă absolută: +60°-63° C

Numărul de zile fără 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, conform "Codului de proiectare seismică P-100-1/2006", amplasamentul se află în Zona de hazard seismic definite de:

- accelerația orizontală a terenului, $a_g=0,16g$ (m/sp)

- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 0,7$ 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 inundații datorate revărsării unui curs de apă sau a scurgerii pe torenți, conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național. Secțiunea a V-a. Zone de risc natural.

2.3.5. Condiții geografice

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, care a generat PUZ situată în intravilanul comunei VALU LUI TRAIAN, în partea de N-E, necesită reglementarea conexiunilor rutiere cu DN3 Constanța.

Accesul în incintă se va realiza pe latura sudică direct din DN3.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat PUZ și aria aferentă de studiu are următorul bilanț:

Suprafețe	Aria mp
Limita zonei studiate inclusiv racordarea la DN3.	(aproximativ) 12500
Terenuri care au generat P.U.Z.	12123

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim reglementat prin PUG= 30 % (pentru terenurile libere de construcții);

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim reglementat prin PUG= 1,0;

2.6. Echipare edilitară

Terenul reglementat nu este racordat în prezent la nici un fel de echipare edilitară.

2.6.3. ALIMENTAREA CU APĂ

Noile construcții se vor branșa la rețeaua existentă apă.

2.6.4. CANALIZARE

Noile constructii se vor branşa la reţeaua existentă de canalizare.

2.6.5. TERMOFICARE

Termoficarea, se va realiza pe bază de lemn, peeleţi, curent electric, În faza de fezabilitate se va analiza comparativ, în funcţie de proiectul final dacă amplasamentul se va racorda la reţeaua de gaze naturale.

2.6.6. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se va branşa la sistemul de energie electrică. Pe toate terenurile libere si pe acoperisul, terasele clădirilor proiectate se vor monta panouri fotovoltaice.

2.6.7. GAZE NATURALE

Noile constructii se vor branşa la reţeaua existentă de gaze naturale.

2.6.8. TELECOMUNICAȚII

Noile construcții se vor racorda la reţeaua de telecomunicații din proximitate.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt identificate probleme de mediu. Proiectul se va supune procesului de avizare de mediu si respectiv administratiei forestiere ulterior obținerii Avizului de Oportunitate. În zonele propuse pentru construire, circulații, amenajări peisagere se vor defrişa arbori în conformitate cu avizul administrației forestiere.

2.8. Disfuncționalități situația existentă

Nu există disfuncționalități în zona existentă.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă destinată pentru locuință (locuință unifamilială, anexe gospodărești, zone de agrement, piscină);
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior (P.U.G., P.U.Z.)

- Încadrarea în prevederile generale cuprinse în RLU aferent "UAT VALU LUI TRAIAN" - specifice UTR-urilor nominalizate ca parte a incintei studiate
- Intravilanul localității Valu lui Traian
- **Zonificarea funcțională M1 – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII M1b**
- Înălțimea maximă a construcțiilor P+4E
- POT max= 30%; CUT max=1
- Aliniamente : conform limitelor de protecție impuse în avizele obținute;
- Retrageri față de limitele laterale: perete tip calcan 60 cm față de limita posterioară, perete care nu este tip calcan 60 cm de la streșină la limita de proprietate
- Retrageri posterioară: 2,00 m, orice derogare se face prin acordul notarial al părților;
- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie;

Utilizări admise:

Locuințe unifamiliale si colective mici si servicii, plasate în spații verzi.

Destinații interzise:

- orice utilizări de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Caracteristici ale parcelelor în zona studiată

- la est – IE 117853
- la vest – IE 130575
- la sud – IE 129897
- la nord – IE 117853

În zona de est terenul se învecinează cu stația de tratare apă potabilă. Limitele de protecție din jurul obiectivelor (bazin de apă, puț forat) nu impun restricții în zona terenului studiat.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Clădirile propuse se vor alinia cu axul DN3. Pentru construcția principală se recomandă crearea unui aliniament la o distanță de 50-100ml față de axul DN3, se va realiza astfel o perdea forestieră de protecție la zgomot față de locuința propusă. Construcțiile anexe (garaje,

construcții administrative vor fi aliniate cu clădirile prezente în zona estică la o distanță de aproximativ 22-30m din axul drumului. Aliniamentul maxim ce poate fi atins pe DN3 se va reglementa prin avizul CNAIR.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor:

- Față de limitele laterale min. 2,00 m în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară ale parcelelor:

- 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.

Circulații și accese:

- Circulația și accesul se vor asigura din strada DN 3, respectiv conform aviz CNAIR.

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiile pentru parcare/ garare vor fi asigurate astfel:
 - minim 1 loc de parcare/locuință cu aria construită de maxim 100mp
 - minim 2 locuri de parcare/locuință cu aria construită între 100-150mp
 - minim 3 locuri de parcare/locuință cu aria construită între 150-200mp
 - minim 4 locuri de parcare/locuință cu aria construită mai mare 200mp

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- Înălțimea maximă este de P+4E.

Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor:

- Înălțimea minimă este de P+M.

Spații libere și spații plantate:

Construcția fiind amplasată într-o zonă împădurită, spațiile plantate se vor rezuma la întreținerea și agrementarea spațiilor verzi existente. Se vor defriza doar arborii existenți în zona construcțiilor și circulațiilor carosabile propuse în conformitate cu avizul emis de autoritatea responsabilă cu administratia fondului forestier din zona studiată.

- Este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ conform HCJ nr.152/22.05.2013, raportata la funcțiunea dominant astfel:
- pentru construcții cu funcțiuni predominante minim locuirii 30% spații verzi.

- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;

Împrejmuiri:

- Sunt propuse împrejmuiri pe tot perimetrul terenului.

Pentru împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare se va realiza gardurile cu înălțimea maximă de 2,00 m realizate din lemn, plasă metalică și stâlpișori metalici (având fundații independente) și se recomandă să fie dublate de gard viu. Sunt interzise împrejmuirile cu fundație, soclu și stâlpi din beton armat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervenția își propune să alocă un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagere, în vederea respectării prevederilor din **HCJ 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța**. În acest sens, se propune conservarea și realizarea unei zone de agrement (parc promenadă) în zona împădurită unde nu sunt propuse construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil pe lot, acesta se va face din DN 3. Se recomandă organizarea circulației auto și a spațiilor pentru parcaje/garaje să se realizeze în prima treime a lotului realizându-se astfel defrișarea unei zone cât mai mici de teren.

Dezvoltarea echipării edilitare :

Racordarea la rețeaua de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale se va realiza din rețele publice existente în zonă.

Retrageri minime impuse: (Conform planșei 4.- Reglementări urbanistice)

Descrierea viitoarei investiții:

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiate în vederea stabilirii edificabilului și al coeficienților de urbanism pentru construirea un ansamblu de funcțiuni de locuință unifamilială și funcțiuni conexe.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii zonei, în zonă destinată pentru locuințe și servicii **(M1b)**.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim = 30 % (pentru terenurile libere de construcții);

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim 1

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru realizarea rețelilor tehnico edilitare se vor întocmi studii pentru fiecare tip de rețele, în funcție de avizele de principiu ale deținătorilor de rețele din zonă (alimentare cu apă, energie electrică, telefonie).

De asemenea pe zonele libere și pe acoperișurile/terasele imobilelor propuse se vor amenaja panouri fotovoltaice care vor suplimenta/alimenta cu energie electrică diversele activități propuse. Pentru alinierea cu programele de dezvoltare actuale sistemul de producție de energie solară se va lega la rețeaua de energie națională în regim de prosumator.

3.7. Protecția mediului

- **Protecția apelor**

Diversele activități industriale impun pentru protecția apelor subterane montajul unui separator de grăsimi și deversarea apelor uzate într-un bazin vidanjabil etanș până la racordarea la rețeaua publică de canalizare.

- **Protecția aerului**

Parcările fiind supraterane și deschise nu vor avea prevăzute instalații de evacuare al gazelor de eșapament. Ventilațiile la nivelul serviciilor se vor face centralizat (aer rece aer cald) și natural din exterior.

Clădirile și funcțiunile propuse nu prezintă surse de poluare ale aerului.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Nu vor fi prezente surse de zgomot excepționale. Se recomandă păstrarea unei perdele forestiere între construcțiile propuse și DN3.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu sunt prezente surse generatoare de radiații.

- **Protecția solului și a subsolului**

Apele uzate vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare. De asemenea apele pluviale vor fi drenate într-un sistem de drenaj.

- **Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament.**

Deșeurile menajere provenite din consumurile zilnice ale utilizatorilor vor fi colectate la exterior în pubele etanșe și sortate în deșeuri menajere, plastic, metal, hârtie, sticlă.

3.8.Obiective de utilitate publică

Având în vedere faptul că Localitatea valu lui Traian este în continua dezvoltare economică și socială și actualmente se află în contextul în care va trebui să suplinească o parte din dezvoltarea intensivă a zonei metropolitane a municipiului Constanța.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Solutia urbanistică va urmări integrarea coerentă a acestuia în contextul existent, fără a crea disfuncții prin respectarea legislației în vigoare și a procesului de autorizare/avizare a prezentului studiu.

De asemenea, prin viitoarele funcțiuni este susținut specificul zonei propus prin P.U.G., cel de locuințe, servicii, agrement inserat în zona împădurită. În zona studiată au mai fost realizate lucrări similare celor propuse.

Investitia este oportună deoarece va fi valorificat din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic terenul reglementat în direcția politicilor urbane actuale, dezvoltate pe verticală a unor terenuri care nu permit o dispunere pe orizontală a viitoarelor funcțiuni propuse.

Pentru construirea viitorului ansamblu, costurile de conectare/branșare la facilitățile existente inclusiv lagaturile carosabile la DN 3 C în zona de acces vor fi sustinute în totalitate de către beneficiari

CATEGORII DE COSTURI/PLAN DE INVESTIȚIE			
	S (mp)	INV. PRIVATE	INV. PUBLICE
SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ	12123	100%	0%
ZONA STUDIATĂ	12500	100%	0%
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR (max 40%)	Max 3636.9	100%	0%
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ PRIN PUZ ACCES/CIRCULAȚII PUBLICE/SPAȚII VERZI	Max 8486.1	100%	0%
ACCESARE/BRANȘARE REȚELE EDILITARE -(desfacere carosabil/trotuare,montaj rețele, refacere carosabil/trotuare)	-	100%	0%
AMENAJARE CIRCULAȚII ACCES ACCESE RACORDATE LA DN3, Valu lui Traian	Aprox 300mp	100%	0%

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

- 1-Întocmirea și aprobarea P.U.Z.
- 2-Obținere Autorizație de Construire în baza PUZ-ului obținut.
- 3-Construirea imobilelor reglementate prin PUZ
- 4-Amenajarea circulațiilor în zonă reglementată prin PUZ

Intocmit,

arh. Dumitru-Radu Popescu