

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU FUNCȚIUNI CONEXE
AMENAJARE PLATFORME PARCARE AUTOTURISME TRANSPORT,
HALE INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICE AUTO,
SPAȚII PENTRU BIROURI, LOCUINȚE DE SERVICIU,
UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT : Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud. CONSTANȚA,
Nr. Cad 129775 (9700mp), Nr.Cad 129774 (10 000 mp)

BENEFICIARI : GHEORGHÎĂ GELU-ADRIAN, GHEORGHÎĂ CAMELIA-MARIANA,
MIREA VLADIMIR COSTIN, nr. Cad 129775 (9700mp),
APOLOZAN SORIN-GABRIEL, Nr.Cad 129774 (10 000 mp)

ELABORAT : BIAMA PRO S.R.L. / 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.

DATA : TRIM I/2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

PROIECTAT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

· MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

B. PIESE DESENATE

· Plan cadastral

- 1.1 PLAN INCADRARE ÎN ZONA - P.U.G. VALU LUI TRAIAN
- 1.2 PLAN INCADRARE ÎN ZONA - PLAN Google Earth
- 1.3 PLAN INCADRARE ÎN ZONA- PLAN ANCPI/GEOPORTAL
2. PLAN -SITUAȚIA EXISTENTĂ-
- 3.1 PLAN -SITUAȚIA PROPUȘĂ- REGLEMENTĂRI
- 3.2 PLAN -SITUAȚIA PROPUȘĂ- REGLEMENTĂRI PROPUNERE DE MOBILARE
4. PLAN -SITUAȚIA PROPUȘĂ- REGLEMENTĂRI EDILITARE
5. PLAN -SITUAȚIA PROPUȘĂ- PROPRIETATEA TERENURILOR

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.
- Introducerea in intravilanul localității Valu lui Traian

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

AMPLASAMENT : Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud. CONSTANȚA,
Nr. Cad 129775 (9700mp), Nr.Cad 129774 (10 000 mp)

BENEFICIARI : GHEORGHÎȚĂ GELU-ADRIAN, GHEORGHÎȚĂ CAMELIA-MARIANA,
MIREA VLADIMIR COSTIN, nr. Cad 129775 (9700mp),
APOLOZAN SORIN-GABRIEL, Nr.Cad 129774 (10 000 mp)

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind construirea unor facilități/servicii publice pe doua terenuri cu suprafața totală de 19700mp.

Principalele obiective ale prezentului PUZ sunt:

- conformarea acceselor carosabile, accesul la DN3-Constanța,
- introducerea in intravilanul localității Valu lui Traian

1.3. Surse documentare

- Extrasul CF nr.**129774 (10000mp)** , CF nr.**129775 (9700mp)**
- PUG 2011, aferent Com.Valu lui Traian, Jud.CONSTANTA
- Ridicarea topografică
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :
- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Certificat de urbanism, **Nr.14 din 22.01.2024**
- Aviz sucursala regionala CF Constanta **Nr. 7/2/1422/28.03.2024**

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, agricol, fără vegetație înaltă, amplasat în partea de sud-est a localitatii, extravilan.

În apropiere se găsește o arie de protecție specifică funcțiunilor de transport terestru (cale ferată). Se va stabili prin aviz CFR zona non edificabilă de protecție a căii ferate.

În partea de sud și vest se află o zonă împădurită în administrarea Romsilva.

2.1.2. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând în creșterea calității fondului construit, prin realizarea unui complex cu funcțiune mixtă destinată serviciilor care să valorifice potențialul terenurilor dispuse periferic față de localitate, de-a lungul caili ferate Constanța Cernavodă.

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități economice care au nevoie de suprafețe mai mari și de proximitatea față de Drumul Național DN3-CONSTANȚA, una din arterele ce leagă municipiul Constanța de zona sa metropolitană. În acest sens, zona studiată este atractivă pentru dezvoltarea de activități productive, de servicii sau de spații logistice. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în proximitatea acestuia, având dimensiuni relativ mari și acces la utilități, permit realizarea investițiilor.

Mai exact propunerea de intervenție pe terenul care a generat PUZ presupune realizarea unor platforme carosabile, construcții de tip hale de mici dimensiuni (max 600mp) destinate activităților productive nepoluante, spațiilor logistice și de depozitare, birouri, comerț și servicii publice cu amprentă la sol de aproximativ 9850mp (POT 50%), H max 15m. Se propune asigurarea unei circulații carosabile interioare, care să realizeze tranzitul de la accesul din drumul de exploatare De 366 IE 129776 care se învecinează cu parcela pe latura sa nordică. Se vor realiza platforme pentru parcare autovehicule de transport.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietățile studiate, în suprafață de 19700mp (9700mp, 10000mp) din acte, sunt situate în extravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de sud-est, și se identifică prin CF nr.129774, 129775.

Incinta se pozitionează cu latura lungă de-a lungul drumului de exploatare aferent liniei CF 800 București-Constanța, , pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord – drum de exploatare aferent liniei CF 800 București-Constanța
- la est – Drum de exploatare agricolă ;
- la sud -Pădure, administrator Romsilava, ;
- la vest – Pădure, administrator Romsilva.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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 dată 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 potential 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. Secțiunea a V-a. Zone de risc natural.

2.3.5. Condiții geografice

Din punct de vedere al regionarii fizico-geografice, Mun. Constanța este situat în Dobrogea de Sud, subregiunea litorală (litoralul maritim Sud-Dobrogean).

2.4. Circulația

Proprietatea studiată, care a generat PUZ situată în extravilanul comunei VALU LUI TRAIAN, în partea de S-E, necesită reglementarea conexiunilor rutiere cu DN3 Constanța. Aceste legături presupun lărgirea drumurilor de exploatare actuale prin care se accesează în prezent terenurile, traversări de cale ferată cu barieră, conexiuni la DN cu benzi de decelerare. De asemenea se intenționează și reglementarea unui al doilea acces pentru autovehicule sub 7,5 tone din zona de vest a terenurilor studiate prin lărgirea drumului de exploatare prezent pe proprietatea publică aferentă CFR, Romsilva.

În incinta se va asigura un drum perimetral care va deservei accesul auto la toate construcțiile propuse.

Accesul în incinta se va realiza pe latura nordică din drumul de exploatare existent.

Configurarea strazilor respectiv modul de conectare la drumurile existente se va detalia prin studiu de circulație.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Suprafete	Aria mp
Limita zonei studiate	(aproximativ) 56500
Terenuri care au generat P.U.Z.	19700

2.6. Echipare edilitară

Terenurile reglementate nu sunt racordate la nici un fel de echipare edilitară.

2.6.3. ALIMENTAREA CU APĂ

Până la bransarea la rețeaua existentă, apa se va lua sigură din puț forat și stație de pompare/tratare locală.

2.6.4. CANALIZARE

Se va rezolva o rețea interioară de colectare cu bazin vidanjabil etanș și separator de hidrocarburi.

2.6.5. TERMOFICARE

Termoficarea, se va realiza pe baza de curent electric. În faza de fezabilitate se va analiza comparativ, în funcție de proiectul final dacă amplasamentul se va racorda la rețeaua de gaze naturale.

2.6.6. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se va amenaja un post trafo. Noul ansamblu se va bransa la sistemul de electrificare în ipostaza de prosumator. Pe toate terenurile libere și pe acoperișul, terasele clădirilor proiectate se vor monta panouri fotovoltaice.

2.6.7. GAZE NATURALE

Rețeaua de gaze naturale este prezentă de-a lungul DN 3 și în partea de est a intravilanului comunei.

2.6.8. TELECOMUNICAȚII

Conform aviz Orange este prezentă în zona de nord a amplasamentului o subtraversare de cabluri/echipamente care necesită în faza de execuție o coroborare a lucrărilor de amenajare drum de acces sub asistență tehnică din partea Orange. Prezența în zonă a acestei facilități face posibilă racordarea la telecomunicații..

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt identificate probleme de mediu. Proiectul se va supune procesului de avizare de mediu ulterior obținerii Avizului de Oportunitate.

2.8. Disfuncționalități situația existentă

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul PUZ este una de introducere în intravilan a unui teren arabil în vederea edificării unei hale de producție și depozitare, nu există disfuncționalități specifice unui țesut edificat. Cu toate acestea, se poate vorbi despre o intervenție care va trebui să țină cont de proximitatea unor terenuri productive agricole, încercând să medieze efectele inserției de noi activități și dezvoltări. Totodată, prezența liniilor de cale ferată, și a traversărilor de cabluri de telecomunicații din Nord, împun anumite restricții și zone de protecție care influențează viitoarea intervenție.

3.0. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat PUZ presupune realizarea unor construcții de tip hală, destinată activităților productive nepoluante, spațiilor logistice și de depozitare, birouri și comerț locuințe de serviciu cu amprentă la sol de maxim 9850 mp, H max 18m. Se propune asigurarea unei circulații carosabile interioare, care să realizeze tranzitul de la accesul din drumul de exploatare care se învecinează cu parcela pe latura sa nordică, realizarea a aproximativ 200 de locuri de parcare destinate atât angajaților, cât și vizitatorilor, pentru autoturisme și alte 36 de locuri de parcare pentru autocamioane și amenajarea unei suprafețe de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața parcelei conform HCJ 152/ 22.05. 2013.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Datorită aliniamentelor impuse de vecinătatea terenului cu drumul național DN 3 respectiv calea ferată CF edificabilul restrâns obligă la soluții compacte dezvoltate pe înălțime.

Pe terenurile studiate sunt propuse imobile cu funcțiuni mixte în limitele reglementate prin prezentul P.U.Z. (vezi plan situația propusă).

Se va avea în vedere în faza ulterioară a Studiului de Oportunitate realizarea unui studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic; studiul va fi analizat și avizat de Comisia de circulație din cadrul Poliției Valu lui Traian;

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
- Extravilanul localității Valu lui Traian
- Înălțimea maximă a construcțiilor P+4E
- POT max= 50%; CUT max=2,5.
- Alinamente : conform limitelor de protecție impuse în avizele obținute;
- Retrageri față de limitele laterale și limita posterioară conform codului civil;
- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie;

Utilizări admise:

- teren agricol

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 Nord-zonă non-edificabilă (nu se vor realiza construcții definitive) 20m din axul liniei ferate CF 8, 100m din axul liniei CF se va solicita aviz de amplasare de la Sucursala Regionala CF Constanța;
- la est – Drum de exploatare agricolă ;
- la sud -Pădure, administrator Romsilava, ;
- la vest – Pădure, administrator Romsilva.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- La NORD - clădiri dispuse pe aliniament cu acces direct din drumul de acces.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Față de limitele laterale min. 5m în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire.

Circulații și accese:

- Circulația și accesul se vor asigura din strada DN 3, respectiv din estul intravilanului localității pentru autovehicule sub 7,5 tone..

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr 28/2018.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- Înălțimea maximă este de P+4E și se propune la un regim **P+4E**.

Spații libere și spații plantate:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- 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 destinate serviciilor publice 50% spații verzi 30% la sol respectiv 20% pe terase și fațade.
 - pentru construcții cu funcțiuni predominante 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;

Împrejmuiuri:

- Sunt propuse împrejmuiuri pe tot perimetrul terenului cu excepția laturii de NORD unde împrejmuirea nu este necesară deoarece sunt propuse fațade retrase min.6m pentru a se realiza parcuri direct din drumul de acces . Gardurile se vor realiza transparent din fier (plasă bordurată).

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim = 50 % (pentru terenurile libere de construcții);

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim reglementat 2,5;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic nu sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ. Cu toate acestea, intervenția își propune să aloce 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 amenajarea unei suprafețe de spațiu verde la sol echivalente cu 30% (11469,60 mp) din suprafața parcelei, iar restul până la 50% va fi asigurat prin terase înierbate, fațade verzi, jardiniere și dale înierbate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil pe lot, acesta se va face din drumul de exploatare care se află de-a lungul limitei nordice a terenului, are o lățime de 6m și se afla între proprietățile studiate și terenul proprietate publică aflat în administrarea CFR. Racordarea circulațiilor se va face la Drumul național DN 3 care are două benzi pe sens și un gabarit total de 24 metri. Pentru a permite accesul autovehiculelor de mare tonaj, accesul auto pe lot se va realiza prin două puncte, cu lățimea de 10 metri, perpendiculare pe direcția drumul de exploatare DE 366. În interiorul parcelei care a generat PUZ-ul, circulația auto se desfășoară de-a lungul limitei sale laterale vestice și de jur împrejurul construcției principale. În profil transversal, lățimea părții carosabile este de 7,00 m. Se vor realiza, la marginea bordurii, guri de scurgere care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces, parcuri și trotuare. Pentru parcare autovehiculelor se propune organizarea locuri de parcare pentru autocamioane și mașini de gabarite normale. Fiecare modul de hală va avea asigurate parcuri pentru minim 4 autocamioane transport și 6 autoturisme sub 7,5 tone.

În drumul de incintă se propune amenajarea unui sens giratoriu pentru a asigura posibilitățile de întoarcere și de navigare în ambele direcții din incintă.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenurile care au generat PUZ cu suprafața de 19700 mp au folosința actuală extravilan agricol. Conform documentației cadastrale terenul este liber de construcții.

La nivelul zonei de intervenție se propune următoarea unitate teritorială de referință:

UTR – ZAp: zonă activități productive nepoluante, depozitare, birouri și spații logistice

Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul în care terenul pentru a putea fi folosit în scopul prezentei documentații, trebuie introdus în intravilan, trebuie reglementată circulația de acces și trebuiesc stabilite funcțiunile.

Studiul va propune stabilirea unor parametrii pentru autorizarea/construirea unor hale de mici dimensiuni (pana în 600mp aria desfășurată) corelate cu spații de birouri și servicii aferente. Scopul comercial este închirierea/concesionarea temporară pentru diverse activități și servicii a acestor spații propuse.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim =50 % (pentru terenurile libere de constructii);

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim reglementat 2,5

Dezvoltarea echipării edilitare :

Prin PUG este prevăzută extinderea rețelelor de apă, gaze și canalizare sub drumul colector proiectat de-a lungul DN 3 Constanța.

-alimentare cu energie electrică – amplasare POST TRAFU în incinta studiată.

-alimentare cu apă prin puț forat și stație de tratare apă în incinta terenului sau prin racordare la căminul de vane 830 Nord strada Gheorghe Hagi până la extinderea rețelei de distribuție apă locală.

-ape uzate colectate în bazin vidanjabil etanș până la extinderea rețelei de colectare apă uzată locală.

-gaze naturale în momentul extinderii rețelei de gaze naturale 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 unui ansamblu de funcțiuni mixte.

Datorită accesului la DN 3 terenul se pretează pentru o gamă largă de funcțiuni mixte birouri, hale, amenajare platforme, depozitare, spălătorie auto, stații încărcare combustibili auto. Într-o simulare de temă (planșa 3) a fost propus un ansamblu ce constă în 10 hale industriale cu (Sd maxim 600mp) ușor adaptabile diverselor servicii comerciale propuse cu clădiri adiacente care asigură spațiile pentru susținerea activităților desfășurate.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru realizarea rețelelor 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.

- **Protecția aerului**

Parcărilor 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.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu sunt prezente surse generatoare de radiații.

- **Protecția solului și a subsolului**

Apele uzate vor fi preluate într-un bazin vidanjabil de 25mc. De asemenea apele pluviale vor fi drenate etapizat într-un separator de hidrocarburii -bazin de retenție-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 valul 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 urbanistica a viioului ansamblu 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 comerț, servicii inserat în zona de intersectare a zonelor de locuit cu zona de activități productive.

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 susținute în totalitate de către beneficiari

CATEGORII DE COSTURI/PLAN DE INVESTIȚIE			
	S (mp)	INV. PRIVATE	INV. PUBLICE
SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ	19700	100%	0%
ZONA STUDIATĂ	56500	100%	0%
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CONSTRUCȚIILOR (50%)	9850	100%	0%
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ PRIN PUZ ACCES/CIRCULAȚII PUBLICE/SPAȚII VERZI	2700	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	36800	100%	0%

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

1-Întocmirea și aprobarea P.U.Z.

2-Obținere Autorizație de Construire în baza P.U.Z. și a planului

3-Construirea imobilelor reglementate prin PUZ

4-Amenajarea circulațiilor în zonă reglementată prin PUZ

DUMITRU-RADU POPESCU
Dumitru Radu D.D.
POPOESCU
2010420930401778ab686c8cc0df37

arh. Dumitru-Radu Popescu

Florică
Pavel

Digitally
signed by
Florică
Pavel