

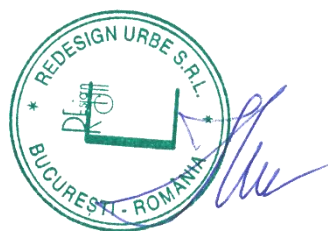
MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE - COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALĂ, UNITĂȚI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE ȘI BRANȘAMENTE; ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI; DRUMURI, ALEI, ACEESE ȘI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICĂ; SPAȚII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRĂRILOR DE EXECUȚIE, OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI CADASTRALE

Amplasament: STRADA CALEA DOBROGEI/ DN3 - Parcela V 2036/1, LOT 1, Parcela V 2036/3, LOT 1/1, LOT 1, Comuna Valu lui Traian, județ Constanța

Identificat:

- Numar Cadastral 131160, Extras CF 131160
- Numar Cadastral 131094, Extras CF 131094
- Numar Cadastral 131092, Extras CF 131092



FOAIE DE GARDĂ

PROIECT: STUDIU DE OPORTUNITATE - COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALĂ, UNITĂȚI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE ȘI BRANȘAMENTE; ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI; DRUMURI, ALEI, ACEESE ȘI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICĂ; SPAȚII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRĂRILOR DE EXECUȚIE, OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI CADASTRALE

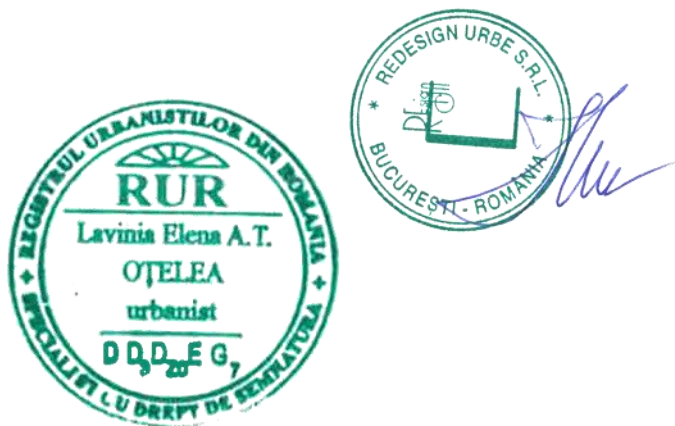
AMPLASAMENT: STRADA CALEA DOBROGEI/ DN3 - Parcela V 2036/1, LOT 1, Parcela V 2036/3, LOT 1/1, LOT 1, Comuna Valu lui Traian, județ Constanța

BENEFICIAR: S.C. ANDRA INTERNATIONAL SRL și S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. prin reprezentant S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.

PROIECTANT DE URBANISM: S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

DATA:

06.2025



FOAIE DE SEMNĂTURI:

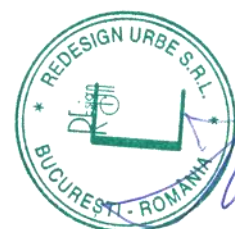
ȘEF PROIECT:

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA

PROIECTANȚI:

Urb. diplomat Lavinia OTELEA

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU



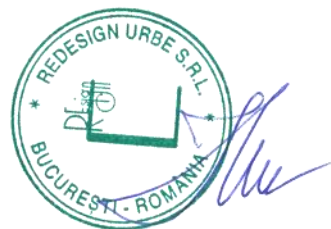
BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Încadrare în zona
02. Plan Încadrare în PUG Comuna Valu lui Traian
03. Plan Topografic Cadastral - scara 1/2000
04. Situatia Existenta - scara 1/2000
- 05.1 Reglementări Urbanistice - scara 1/2000
- 05.2 Reglementări Urbanistice - scara 1/1000
06. Reglementări echipare edilitara - scara 1/2000
07. Regim juridic - scara 1/2000



PLAN URBANISTIC ZONAL

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ.....	2
FOAIE DE SEMNĂTURI:	3
BORDEROU	4
CAPITOLUL 1.....	10
1. INTRODUCERE.....	10
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	10
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	15
1.3. SURSE DOCUMENTARE	16
CAPITOLUL 2:	18
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	18
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	18
2.1.1. Date privind evolutia zonei	18
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	19
2.1.3. Potential de dezvoltare	19
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	19
2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localității.....	19
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.....	20
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	21
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	21
2.4. CIRCULAȚIA	23
2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviere, navale, aeriene	23
2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de	

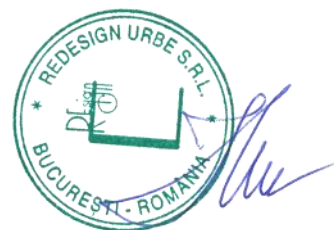
modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități	25
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	26
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată	26
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	26
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	26
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.....	26
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	26
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi	26
2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	26
2.5.8. Principalele disfuncționalități.....	27
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ	27
2.6.1. Alimentare cu apă.....	27
2.6.1.1 Situația existentă	27
2.6.1.2 Disfuncționalități	27
2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială	28
2.6.2.1. Situația existentă	28
2.6.2.2. Disfuncționalități.....	28
2.6.3. Alimentarea cu energie electrică.....	28
2.6.3.1. Situația existentă	28
2.6.3.2 Disfuncționalități.....	28
2.6.4. Telecomunicații.....	29
2.6.4.1. Situația existentă	29
2.6.4.2 Disfuncționalități.....	29
2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale.....	29
2.6.5.1. Situația existentă.....	29
2.6.5.2. Disfuncționalități.....	29
2.6.6. Alimentarea cu energie termică.....	29
2.6.6.1 Situația existentă	29
2.6.6.2. Disfuncționalități.....	29
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	29
2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit	31

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice	31
2.7.3. Puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă.....	31
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	31
2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic	31
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	31
2.8.1. Opțiuni ale populației și ale administrației publice locale	31
2.8.2. Punct de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului	31
CAPITOLUL 3:	32
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	32
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	32
3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI/ PUZ-URILOR APROBATE.....	33
3.2.1. Căi de comunicații	33
3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine	33
3.2.3. Mutații ce pot interveni în folosință terenurilor.....	33
3.2.4. Lucrări majore prevăzute în zona de influență.....	34
3.2.5. Dezvoltarea echipării edilitare - principii generale	34
3.2.6. Protecția mediului.....	34
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	34
3.3.1. Relationarea cu formele de relief	34
3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate.....	34
3.3.3. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului.....	34
3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă	34
3.3.5. Valorificarea unor potențiale balneare	34
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	35
3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun	35
3.4.2. Organizarea circulației feroviare	36
3.4.3. Organizarea circulației navale	36
3.4.4. Organizarea circulației aeriene	36
3.4.5. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)	37
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	37

3.5.1. Principalele funcțiuni propuse ale zonei	37
3.5.2. Bilanț teritorial	37
3.5.3. Principalii indici urbanistici ai PUZ, pe subzona CB2: Error! Bookmark not defined.	
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	38
3.6.1. Alimentarea cu apa	38
3.6.3. Alimentare cu energie electrică.....	39
3.6.3.1 Rețele de distribuție și posturi de transformare	39
3.6.3.2 Iluminatul public.....	39
3.6.4 Telecomunicații.....	40
3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale.....	40
3.6.6. Alimentare cu energie termică.....	40
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	40
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare	40
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale	40
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	41
3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor.....	41
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi	41
3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi	41
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	41
3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană	41
3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear	41
3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore	42
3.7.11. Norme de igienă și sănătate publică	42
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	42
3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică.....	42
CAPITOLUL 4:	43
4. CONCLUZII	43
4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE P.U.G.	43
4.1.1. Strategie de dezvoltare urbană	43



4.1.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat.....	43
4.1.3. Amplasarea față de vecinătăți - Elemente de concept	43
4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE	44
4.2.1 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.....	44
4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE.....	44
4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII	44
4.4.1. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale ..	44
4.4.2. Categorii de costuri	45
4.5. ADANCIREA PROPUNERILOR PENTRU UNELE AMPLASAMENTE	46
4.6. PROIECTE PRIORITARE DE INVESTIȚII, CARE SA ASIGURE REALIZAREA OBIECTIVELOR, IN SPECIAL IN DOMENIUL INTERESULUI GENERAL	46
4.7. MONTAJE ALE ETAPELOR VIITOARE.....	46
CAPITOLUL 5:	47
5. ANEXE	47



CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX COMERCIAL – VALU LUI TRAIAN: CONSTRUIRE CENTRE COMERCIALE, GALERIE COMERCIALĂ, UNITĂȚI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE ȘI BRANȘAMENTE; ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI; DRUMURI, ALEI, ACEESE ȘI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICĂ; SPAȚII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRĂRILOR DE EXECUȚIE, OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI CADASTRALE**

Amplasament: STRADA CALEA DOBROGEI/DN3 - PARCELA V 2036/1, LOT 1, PARCELA V 2036/3, LOT 1/1, LOT 1, Comuna Valu lui Traian, județ Constanța

Beneficiar: S.C. ANDRA INTERNATIONAL SRL si S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. prin reprezentant S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

Data elaborării: **06.2025**

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000* .

Documentația este elaborată conform **Certificatului de Urbanism nr. 153 din 08.05.2025.**

Terenurile ce fac obiectul Certificatului de Urbanism sunt amplasate în intravilanul Comunei Valu lui Traian, cu deschidere la Calea Dobrogei/DN3 și sunt identificate cu numerele cadastrale 131160, 131094, 131092 și au suprafață totală de 22295,00 mp și sunt situate în intravilan.

S.C. SAM DEVELOPMENT ZETA S.R.L. (reprezentant al S.C. ANDRA INTERNATIONAL SRL și S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.) prin proiectant de specialitate, dorește să obțină de la oricare autoritate/ instituție publică/

privată sau oricare persoană fizică și juridică, orice autorizații, avize, aprobări, planuri urbanistice zonale, documente necesare în vederea dezvoltării proiectului COMPLEX COMERCIAL – Valu lui Traian: Construire centre comerciale, Galerie comercială, Unități alimentație publică / restaurante, Gospodărie de apă; Rețele utilitare și bransamente; Împrejmuiri și porți; Drumuri, alei, accese și platforme parcare supraterane; Totem (pilon) logo; Signalistică; Spații verzi amenajate; Organizarea lucrărilor de execuție, operațiuni cadastrale și notariale.

Terenul reglementat în suprafață de **22295,00 mp** conform actelor, este situat în intravilan și are categoria de folosință intravilan constructibil, conform Certificatului de Urbanism nr. 153 din 08.05.2025.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z., este amplasat în partea estică a țării, în județul Constanța, în zona central estică a acestuia, în apropierea Municipiului Constanța.



Valu lui Traian (România)

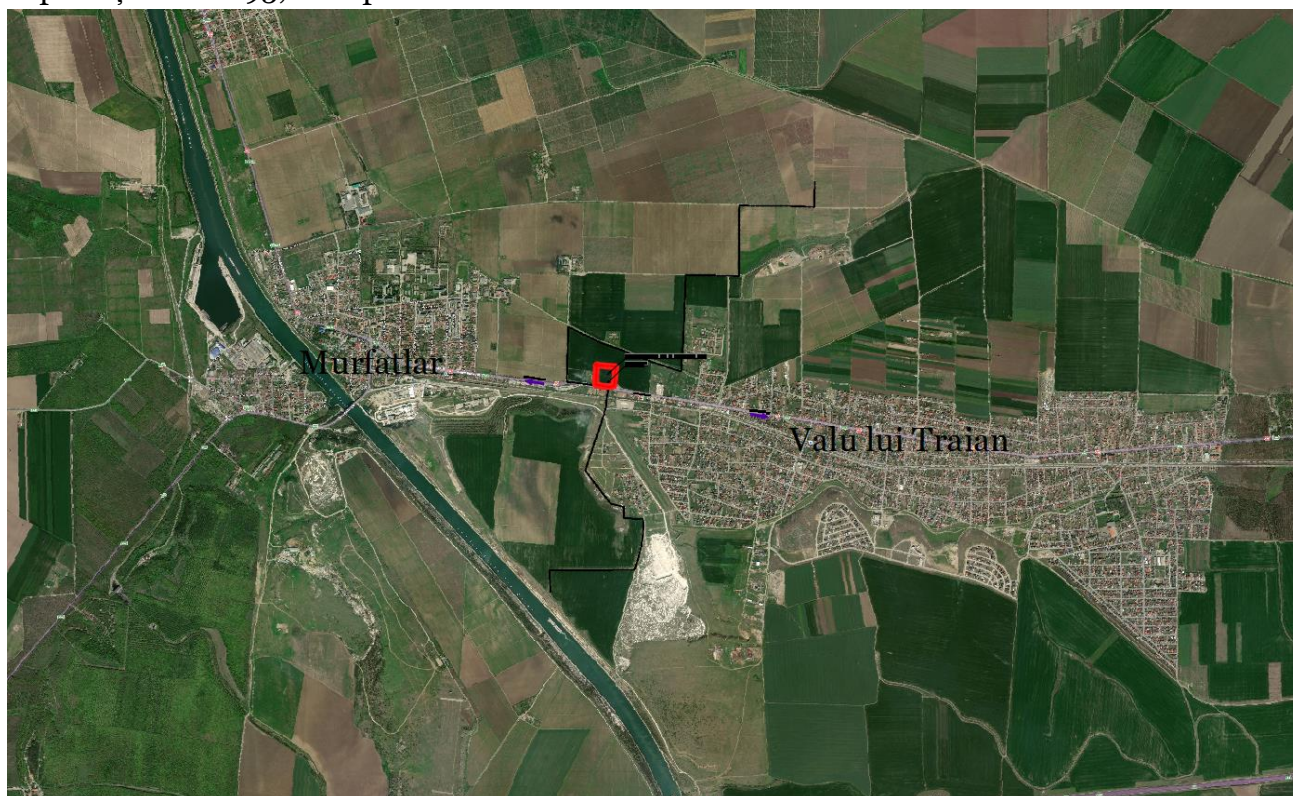
Localizarea satului pe harta României



Valu lui Traian (Județul Constanța)

Încadrarea comunei Valu lui Traian în raport cu județele țării și în județul Constanța

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z., este amplasat în partea vestică a comunei Valu lui Traian, județul Constanța, spre iesirea către localitatea Murfatlar și are o suprafață de 22295,00 mp.



Încadrare în zonă

Teritoriul care urmează a fi studiat prin P.U.Z. are o suprafață mai mare de 34537,00 mp și este delimitat astfel:

- la nord – proprietati private, numerele cadastrale 131093, 131095, 131161, 120184, partial 130679;
- la sud - DN3/Calea Dobrogei –numerele cadastrale 120190, 128924;
- la est – proprietate privată – numar cadastral 130679;
- la vest – proprietate privată – numar cadastral 120188;

Configurarea terenului: dimensiune/ orientare/ accese

Terenurile cuprinse în Certificatul de urbanism, numerele cadastrale 131160, 131094, 131092 însumează suprafața de 22295,00 mp și au tabelul de coordonate de mai jos:

Parcela (STUDYZONE2)

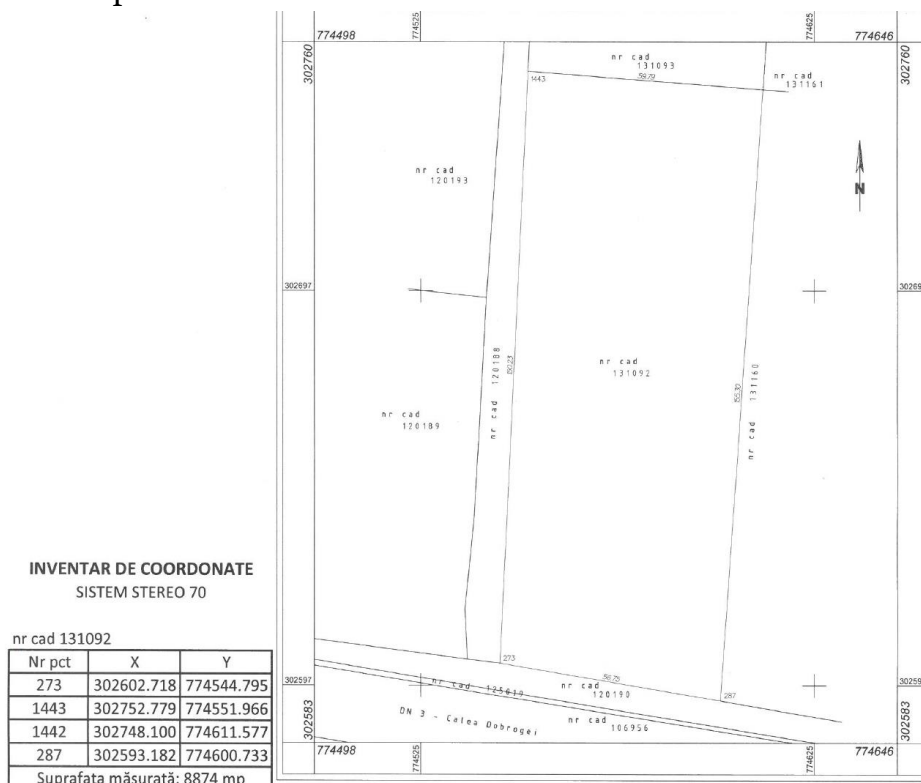
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T9	302752.779	774551.966	59.794
T10	302748.100	774611.577	6.530
T11	302747.667	774618.093	79.728
T14	302741.673	774697.595	148.218
T2	302593.855	774686.719	8.433
T3	302590.225	774679.107	8.691
T4	302587.989	774670.709	8.579
T5	302587.356	774662.153	30.613
T6	302587.930	774631.545	25.252
T7	302592.173	774606.652	6.004
T12	302593.182	774600.733	56.745
T13	302602.718	774544.795	150.232
S(STUDYZONE2)=22295mp			P=588.820m

Orientarea parcelelor este Nord-Sud.

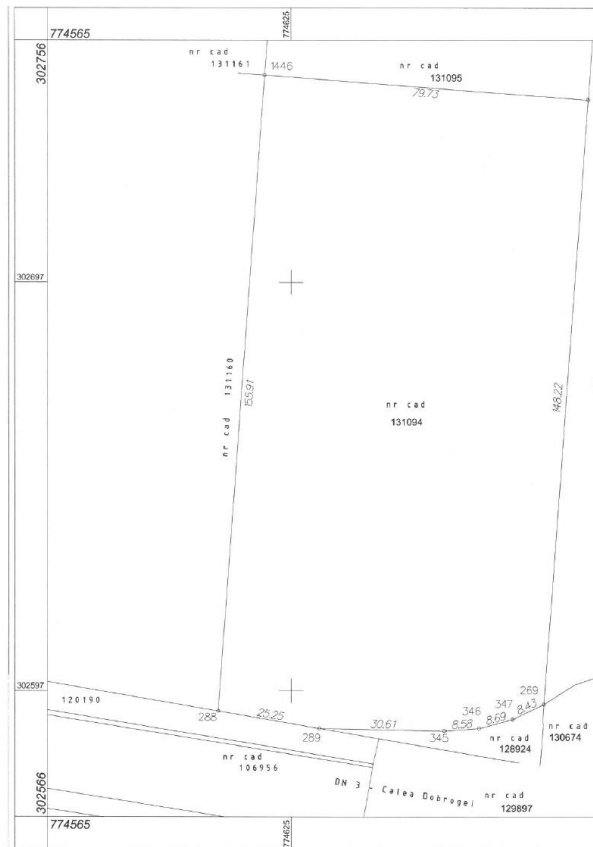
Accesul pe parcele se face din DN3- Calea Dobrogei și din drumul de exploatare de pe latura estică DE 2036/4.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Terenurile se prezinta astfel:



PAD numar cadastral 131092



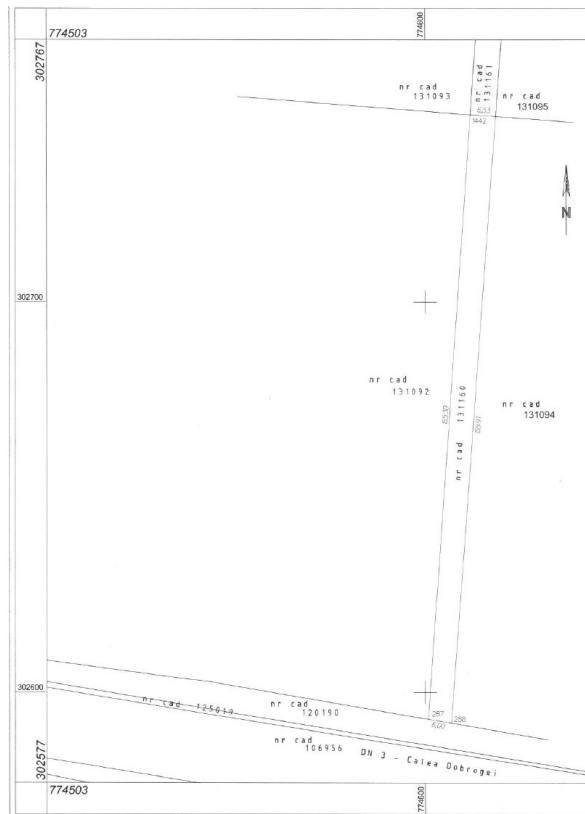
INVENTAR DE COORDONATE
 SISTEM STEREO 70

nr cad 131094

Nr pct	X	Y
269	302593.855	774686.719
347	302590.225	774679.107
346	302587.989	774670.709
345	302587.356	774662.153
289	302587.930	774631.545
288	302592.173	774606.652
1446	302747.667	774618.093
1445	302741.673	774697.595

Suprafața măsurată: 12448 mp

PAD numar cadastral 131094



INVENTAR DE COORDONATE
 SISTEM STEREO 70

nr cad 131160

Nr pct	X	Y
287	302593.182	774600.733
1442	302748.100	774611.577
1446	302747.667	774618.093
288	302592.173	774606.652

Suprafața măsurată: 973 mp

PAD numar cadastral 131160

Pe terenul ce a generat PUZ nu se afla construcții, nu sunt necesare lucrări de demolare.

Vecinătăți teren:

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

Categoria de folosință a terenurilor

Terenurile sunt înscrise în categoria de folosință „arabil”, conform Extraselor de Carte Funciară.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Pe terenurile delimitate în planurile anexate, prin documentația de PUZ, se propune stabilirea condițiilor de realizare a unui CENTRU COMERCIAL, GALERIE COMERCIALĂ, UNITĂȚI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ/RESTAURANTE, GOSPODĂRIE DE APĂ; REȚELE UTILITARE ȘI BRANȘAMENTE; ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI; DRUMURI, ALEI, ACEESE ȘI PLATFORME PARCARE SUPRATERANE; TOTEM (PILON) LOGO; SIGNALISTICĂ; SPAȚII VERZI AMENAJATE; ORGANIZAREA LUCRĂRILOR DE EXECUȚIE, OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI CADASTRALE.

Spațiul plantat din incintă va fi amenajat peisagistic și în concordanță cu funcțiunile propuse.

În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări în afara ansamblului ce țin de infrastructura rutieră (se va realiza un drum de acces pe latura estică a amplasamentului, cu un profil de 12,0 m care este variabil pentru conectarea la giratoriul existent, se vor executa și lucrări de echipare edilitară).

Beneficii:

- Se va realiza un centru la standard Nzeb, cu poluare redusă semnificativ prin intermediul instalațiilor folosite; centru comercial cu Consum energetic redus;
- Spații verzi - Se adauga spații verzi pe sol natural;
- Atractivitatea localității crește - locuitorii celor două comune adiacente vor avea o ofertă mai mare de bunuri și servicii – odată cu extensia crește oferta de servicii în centrul comercial;
- Trafic - Se creaza artere interne cu access public nelimitat – contribuie la fluidizarea traficului;
- Statii de autobuz – se poate propune o stație de autobuz în zonă daca se va considera necesar.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării de către C.J. Constanța și aprobării de către CL Valu lui Traian.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate și trasarea traseelor existente corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) în vederea realizării unui pol comercial.

În zona localității, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții atât private cât și publice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. :

- P.U.G. Comuna Valu lui Traian aprobată cu hotărârea Consiliului Local Valu lui Traian nr. 75 din 18.03.2011.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost luate în considerare și celelalte documente, precum studii și analize, realizate în cadrul procesului de avizare:

- Actualizare Topografică a imobilului și a zonei adiacente.
- Studii geotehnice construcții civile și industriale, căi de comunicație, estimări stabilitate taluzuri, expertize accidente la fundații și alunecări de teren – întocmit de către CARMEN GEOPROIECT S.R.L.
- Non-destructive geophysical investigations - Valu lui Traian, Constanța County - întocmit de către SC BRANTAX SRL
- Studiu privind contaminarea solului – întocmit de SC ADA ENVIRO ASIST SRL

Date statistice

Comuna Valu lui Traian a evoluat din punct de vedere al populației de la un număr de locuitori de 12376 în anul 2011 la 16617 în anul 2021, reprezentând o creștere de până la

134%. In cadrul județului Constanța, localitatea care a câștigat cel mai mare număr de locuitori între cele două recensăminte, este comuna Valu lui Traian. Cea mai mare comună din județ este comuna Valu lui Traian care a crescut față de RPL 2011 cu 4241 persoane sau care și-a menținut această poziție fruntașă la ambele recensăminte.

Valu lui Traian a fost desemnată ca cea mai bogată comună din județul Constanța, raportat la anul 2021, conform unui clasament realizat de site-ul analizeeconomice.ro.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Lista proiectelor de investiții din Comuna Valu lui Traian care au impact asupra investiției:

- Modernizarea infrastructurii feroviare în zona comunei Valu lui Traian
- Racorduri de canalizare menajeră locuințe
- Asfaltare străzi și trotuare în comuna Valu lui Traian, județul Constanța
- Modernizare infrastructură rutieră locală în comuna Valu lui Traian
- Construire școală cu clasele grupa 0 - grupa VIII, sală de educație fizică și sport, spațiu pentru afterschool, anexe spațiu tehnic și împrejmuire în cartierul Tineretului, zona lotizată F, comuna Valu lui Traian
- Construire grădiniță și creșă și împrejmuire în Cartierul Tineretului - zona lotizată F, comuna Valului Traian, Județul Constanța etc.

Comuna Valu lui Traian se află într-o continuă dezvoltare. Investițiile administrației locale au atras mulți investitori și, implicit, locuitori noi. Astfel, cererea pentru locuințe este în plină ascensiune, tocmai din acest motiv tot mai multe proiecte imobiliare sunt depuse la instituțiile abilitate. Complementar cu creșterea locuințelor, un pol comercial se prețiază ca și funcțiune care să deservească noii locuitori și pe cei din comunele limitrofe.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011);
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- P.U.G. Comuna Valu lui Traian aprobată cu hotărârea Consiliului Local Valu lui Traian nr. 75 din 18.03.2011.
- PUZ -uri aprobate în zona
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția 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 piatra. 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.”, conform https://ro.wikipedia.org/wiki/Valu_lui_Traian,_Constan%C8%9Ba.

Comuna este înșirată 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.

Zona studiată este în continuă expansiune, în țesutul vechi fiind integrate noi construcții având un regim mediu de înălțime. Se dezvoltă zone de locuințe individuale pentru rezidenți dar și pentru constanțeni.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona a evoluat rapid, cu modificări succesive din punct de vedere al inserțiilor construcțiilor cu un regim mic de înălțime. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru echiparea zonei cu infrastructură de rețele edilitare, drumuri și construcții aferente. Având în vedere specificul acestei zone, se propun reglementări pentru realizarea unui pol comercial care să deservească atât locuitorii din comuna Valu lui Traian cât și pe cei din comuna Murfatlar.

Aceste funcțiuni corespund necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, cu funcțiuni specifice unei zone mixte cu o funcțiune preponderentă de locuire. Necesitatea și oportunitatea acestor tipuri de investiții a fost confirmată prin dezvoltări de investiții similare în comune limitrofe, investiții ce au ridicat comuna prin banii aduși la bugetul local, numărul de angajați etc.

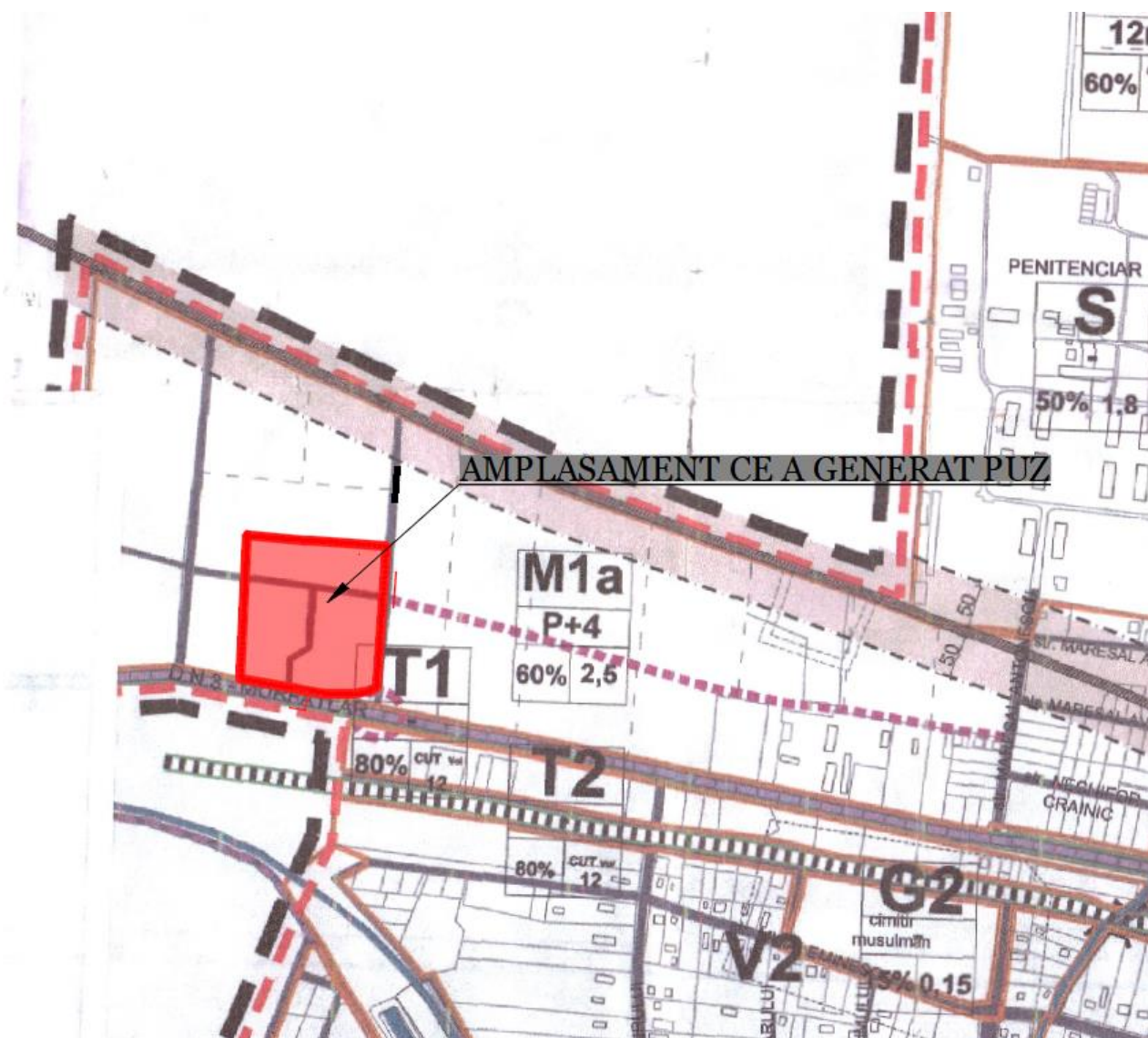
Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul actual de suprafețe de teren ample care permit mobilarea cu activități economice care necesită suprafețe ample de teren și proximitate cu drumul Național DN3-Constanța, una din arterele care leagă municipiul Constanța de zona sa metropolitană.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei fata de intravilanul localității

Terenurile studiate se află la o distanță de aproximativ **50 m** față de limita intravilanului existent către sud.

Terenurile sunt situate în comuna Valu lui Traian, în zona de vest a acestuia, drumul principal de legătură ce traversează localitatea fiind DN3, situat la sud de situl analizat.



Sursa: PUG Comuna Valu lui Traian- pozitie amplasament in raport cu intravilanul localității

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată se afla descentrat față de principalele dotări de interes general și anume:

- Primăria Valu lui Traian – aproximativ 3,66 km;
- Școala Gimnazială– aproximativ 1 km;
- Piața agroalimentară- aproximativ 500m;
- Gara Valu lui Traian- este amplasată în extremitatea cealaltă a comunei.

Zona este deservită corespunzător atât datorită poziției în cadrul comunei (având accesibilitate crescută datorită poziției girăției existente la marginea amplasamentului) cât și a vecinătăților acesteia, în zonă fiind dotări complementare funcțiunii propuse prin prezenta documentație.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

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 Câmpia Litorală.

Caracteristica reliefului Podișul Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic. Comuna este formată dintr-o singură localitate ce a luat naștere împărțirii administrative 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.

Teritoriul județului Constanța aparține în întregime unității structurale de platformă ale Dobrogei de Sud și Dobrogei Centrale. Platforma Dobrogei de Sud se întinde în S unei dislocații tectonice profunde - falia Topalu-Palazu Mare, și are un fundament constituit din formațiuni granitice și cristaline. El este fracturat și scufundat la adâncimi de peste 1.000 m. Peste fundamentul cristalino-magmatic se dispune o stivă groasă de roci sedimentare aparținând Silurianului (șisturi argiloase, cuarțite), Devonianului (gresii, marnocalcare), jurasicului (calcare), Cretacicului, ce apare la zi în lungul văilor dunărene (calcare, marnocalcare, gresii, conglomerate, cretă, roci glauconitice), Eocenului (calcare, nisipuri glauconitice), Tortonianului (argile, gresii calcaroase, nisipuri), Sarmațianului, deschis în lungul văilor și în falezele M. Negre (marne, argile nisipoase, bentonite, calcare lumașelice) și Pliocenului (marne, nisipuri, calcare lacustre).

În prezent teritoriul administrativ al localității este de 6359 ha și intravilanul comunei este de aproximativ 1500 ha.

Rețeaua hidrografică

Cel mai mare fluviu e Dunărea, aflat la distanță considerabilă. În rest, în Dobrogea de sud râurile au caracter semipermanent. Principalele cursuri de apă din zona analizată sunt reprezentate de Canalul Dunăre – Marea Neagră la sud vest de amplasamentul analizat, respectiv pârâul Valea Seacă la nord de amplasament.

Climă

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, în timp ce evapotranspirația potențială este deosebit de ridicată. Deficitul de umiditate este foarte mare. Indicele de ariditate este cuprins între 19,3 - 21,1 și 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.

Clima este temperat continentală cu influență de ariditate, domeniul topoclimatic de luncă.

Temperatura medie anuală a aerului este de 11-12 C, cu medie lunară minimă de 0-10 C (ianuarie) și medie lunară maximă de +22-23 C (iulie); maxima absolută a atins valoarea de +39,0 C, iar minima absolută a fost de -28 C.

Media cantităților anuale a precipitațiilor este de 401-500 mm.

Numărul de zile cu ninsoare = 20-25 zile/an, iar cu strat de zăpadă 40-60 zile/an.

Adâncimea de îngheț a regiunii în care se află zona orașului Cernavodă este de 80-90 cm (conform STAS 6054-77).

Direcțiile, frecvența și vitezele medii ale vânturilor:

- Nord- Est : frecvență 23,2%; viteză medie 3,5 m/s.
- Nord: frecvență 12%; viteză medie 3, 2 m/s.
- Sud-Est: frecvență 8,1%; viteză medie 1,8 m/s.

Condiții geotehnice

Amplasamentul studiat a fost investigat prin trei foraje geotehnice de 10,00 m adâncime și două foraje geotehnice de 4,00 m adâncime din care s-au prelevat probe tulburate și netulburate. Lucrările de teren au fost realizate de către SC CARMEN GEOPROIECT SRL.

Determinările de laborator geotehnic au fost efectuate de către SC CARMEN GEOPROIECT SRL în laborator autorizat ISC grad II.

Conform normativului P100/1-2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,20$ g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % probabilitate de depășire. Valoarea perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns este 0,7 s.

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului, intervalul investigat se încadrează la gradul 71 MSK, indicele corespunzând unei perioade de revenire de 50 de ani.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe o zona colinară, la marginea văii Carasu, vale ce a suferit numeroase transformări fiind inițial râu ce a evoluat în lac cu zone de mlaștină. Toată zona a fost amenajată ulterior prin construcția canalului Dunăre - Marea Neagră și prin amenajarea canalului de răcire pentru centrala electrică.

Din punct de vedere geologic în aflorimentele din zonă calcarele și marnocalcarele hauserviene și valengiene aparținând Cretacului inferior sunt acoperite pe zone de depozitele loessoide pleistocene.

Pe vale apar depozite loessoide remaniate, mълuri, nisipuri și umpluturi antropice.

Conform CR 1-1-3/2012 - Cod de proiectare evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, s_k în N/m², pentru altitudini $A = 1000$ m, este de 1,5 N/m².

Conform CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având IMR= 50 ani, este de 0,5 kPa.

În zona amplasamentului, sub pământul vegetal, pe intervalul de adâncime 0,10 (0,40) m – 4,00 (10,00) m, se identifică complexul coeziv tare la plastic vârtos alcătuit din prafuri argiloase și argile prăfoase galbene la cafenii, pe alocuri cu vine de calcar și concrețiuni calcaroase, cu compresibilitate medie la mare, pământuri loessoide, sensibile la umezire.

Riscuri naturale

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 71, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Inundații: aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații cuprinse între 150-200 mm în 24 de ore, fără arii afectate de inundații.

Alunecări de teren: zona în care se află amplasamentul cercetat, este caracterizată cu potențial mediu de producere a alunecărilor, cu probabilitate „redușă”.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviere, navale, aeriene

La nivelul comunei Valu lui Traian nu există aspecte critice, comuna beneficiaza de conectivitate bună în teritoriu.

Din punct de vedere aerian, comuna este amplasata la 19,87 km depărtare de pista de aterizare și decolare a Aeroportului Mihail Kogălniceanu.

Din punct de vedere feroviar, comuna e traversată de cale ferată de la est la vest, comuna deține gară în afara localității. Față de amplasamentul studiat calea ferată se afla la 89,90 m distanță în cel mai apropiat punct.



Schema- poziția amplasamentului în raport cu Calea Ferata

Proprietatea studiată, care a generat P.U.Z.-ul este situată în intravilanul localității în extremitatea vestică a comunei. Amplasamentul necesită reglementarea conexiunilor rutiere cu DN3 Constanța. Aceste legături presupun lărgirea drumului de exploatare existent pe latura estică a amplasamentului și reglementarea ieșirii în DN3 de pe amplasament.

Accesele se reglementează pentru vehicule până în **40,0 tone**.

În incintă se va asigura un drum perimetral special conceput pentru vehicule de mari dimensiuni care va deservi aprovizionarea la toate construcțiile propuse.

În plus în incintă vor fi amenajate circulații pentru trafic carosabil obișnuit, pentru clienți. Modalitatea de configurare a străzilor și modul de conectarea a acceselor la drumurile existente se va detalia prin studiu de circulație.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

Există un program de transport public județean de persoane prin curse regulate 2022-2028, care cuprind în traseu și comuna Valu Lui Traian, astfel:

- grupa 6 - traseu 035 - Constanța - Medgidia - Cernavodă
- grupa 6 - traseu 036 - Constanța - Murfatlar - Medgidia
- grupa 6 - traseu 038 - Constanța - Poarta Albă (Liceu)

Primăria Valu lui Traian anunță demararea proiectului pentru introducerea transportului metropolitan către Constanța în 2024. Primăria Cumpăna alături de primarii UAT-urilor Constanța, Năvodari, Ovidiu și Valu lui Traian au pus bazele transportului public de persoane metropolitan, deservit de CT Bus.

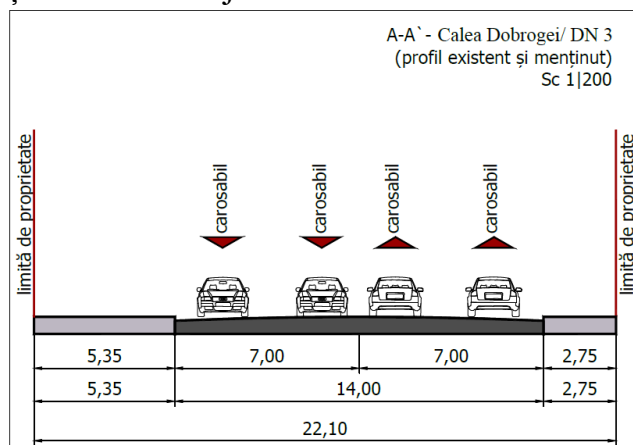
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

La nivelul zonei studiate:

Terenul analizat are asigurat accesul auto prin interemediul DN3- Calea Dobrogei și giratoriu existent la limita amplasamentului pe latura estică.

Străzile principale:

- Strada Calea Dobrogei (aflată în partea de sud a terenului studiat) - acesta are un profil curent de aproximativ 22,00 m, cu 14,0 m carosabil fără trotuare, dar cu zonă de acostament variabilă, conform mențiunilor de mai jos.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată se afla funcțiuni complementare funcțiunii de comerț printre care următoarele dotări:

- locuire individuală
- servicii: depozit cherestea, magazin țigla, spălătorii auto etc.
- teren liber, agricol.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea propusa este în concordanță cu caracterul zonei, polul de servicii și comerț ce se va genera se încadrează în țesutul existent.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Procentul de ocupare al terenurilor studiate este de 0% la acest moment, iar în zonă procentul mediu este în jur de 40-50% și corespunde unui țesut de locuințe individuale și anexe sau servicii.

Coeficientul de ocupare al terenului în zonă este variabil, dar fără a atinge valori mari.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, dar va transmite o imagine coerentă specifică funcțiunii propuse.

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

În zona imediat învecinată se află servicii și dotări complementare funcțiunii propuse.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

La acest moment, terenul este arabil. Se va asigura un procent minim de **30%** spațiu verde din suprafața totală a terenului prin propunerea investiției noi.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Pe terenurile propuse spre reglementare nu se regădesc construcții în stare de degradare, nu există o incompatibilitate funcțională cu țesutul existent.

La momentul elaborării documentației terenurile aferente investiției nu sunt ocupate de construcții.

A fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 153 din 08.05.2025 cu scopul PLAN URBANISTIC ZONAL-COMPLEX COMERCIAL VALU LUI TRAIAN.

Conform P.U.G. VALU LUI TRAIAN terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism, se încadrează în UTR **M**-zona mixtă de locuire și servicii, în interiorul perimetrelor de protecție, **M1a** - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

2.6.1. Alimentare cu apă

2.6.1.1 Situația existentă

Alimentarea cu apă a comunei este asigurată de către RAJA SA și este realizată din conducta principală de alimentare cu apă, cu diametrul de 400 mm, de pe Calea Dobrogei, ce asigură alimentarea cu apă a localității Valu lui Traian, județul Constanța. În funcție de topografia rețelei și de consumul înregistrat, în unele zone se poate înregistra lipsa apei la robinete.

2.6.1.2 Disfuncționalități

- Majoritatea rețelelor de distribuție din zona studiată sunt în stare de uzură, necesitând înlocuire sau lucrări de mentenanță periodice.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

2.6.2.1. Situația existentă

La nivelul comunei există rețea de canalizare. SW Umwelttechnik România a produs și livrat cămine de vizitare cu DN 1000mm și DN 800mm având în componență radiere, inele de supraînălțare, elemente tronconice de reducție, plăci de acoperire și inele de aducere la cotă pentru proiectul de reabilitare și extindere a rețelei de canalizare și alimentare cu apă a comunei Valu lui Traian din județul Constanța.

2.6.2.2. Disfuncționalități

- în zona de studiu nu exista rețea de canalizare, conform informațiilor din Certificatul de urbanism.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Se va obține avizul de amplasament emis de Distribuție Energie Electrică.

2.6.3.1. Situația existentă

Sectorul energetic reprezintă un sector strategic, fără energie neputându-se concepe dezvoltarea economico-socială a unei societăți.

Se impune gestionarea rațională a resurselor și implicit a energiei electrice, știind că electricitatea constituie sursa principală pentru diferite activități productive, prestări servicii, iluminat, etc.

Dată fiind imposibilitatea stocării ei, practic orice sistem trebuie să poată asigura producerea și distribuția energiei electrice urmând exact consumul.

În zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune, existând pe Calea Dobrogei o linie LES.

Iluminat public

Sunt utilizați pentru iluminat stâlpi din beton echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu. Acționarea iluminatului public se face automat, prin intermediul punctelor de aprindere programabile.

Starea iluminatului pe principalele artere de circulație este bună, însă în majoritatea zonelor din perimetrul studiat nivelul de iluminare este insuficient și nu asigură parametrii de siguranță.

2.6.3.2 Disfuncționalități

- Cablurile electrice subterane: în anumite zone au o vechime destul de mare, prezentând izolație slăbită sau defecte de izolație;
- Aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat crează disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică;
- Iluminatul public este insuficient în majoritatea zonelor.

2.6.4. Telecomunicații

2.6.4.1. Situația existentă

Comuna Valu lui Traian este racordată la rețelele de telecomunicații.

2.6.4.2 Disfuncționalități

Pozarea rețelilor de telecomunicații aeriene pe stâlpii de iluminat public și pe clădiri este inestetică și constituie un factor de risc al degradării acestora prin expunerea la intemperii și fenomene meteorologice extreme care duc adeseori la întreruperea semnalului transmis către abonați.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Distrigaz Sud Rețele operează rețeaua de distribuție gaze din comună.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program, amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze natural NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor natural nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul MEC nr. 47/2003. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

2.6.5.1. Situația existentă

Utilizarea gazelor naturale conduce, pe lângă avantajele certe ale comodității utilizării acestui combustibil, și la obligativitatea folosirii raționale a acestuia prin utilizarea unor echipamente cu randament ridicat și grad redus de poluare, cu funcționare automatizată și sigură, precum și cu eficiență și responsabilitate din partea utilizatorilor finali.

2.6.5.2. Disfuncționalități

Lipsa rețelei în zona analizată.

2.6.6. Alimentarea cu energie termică

2.6.6.1 Situația existentă

Nu e cazul.

2.6.6.2. Disfuncționalități

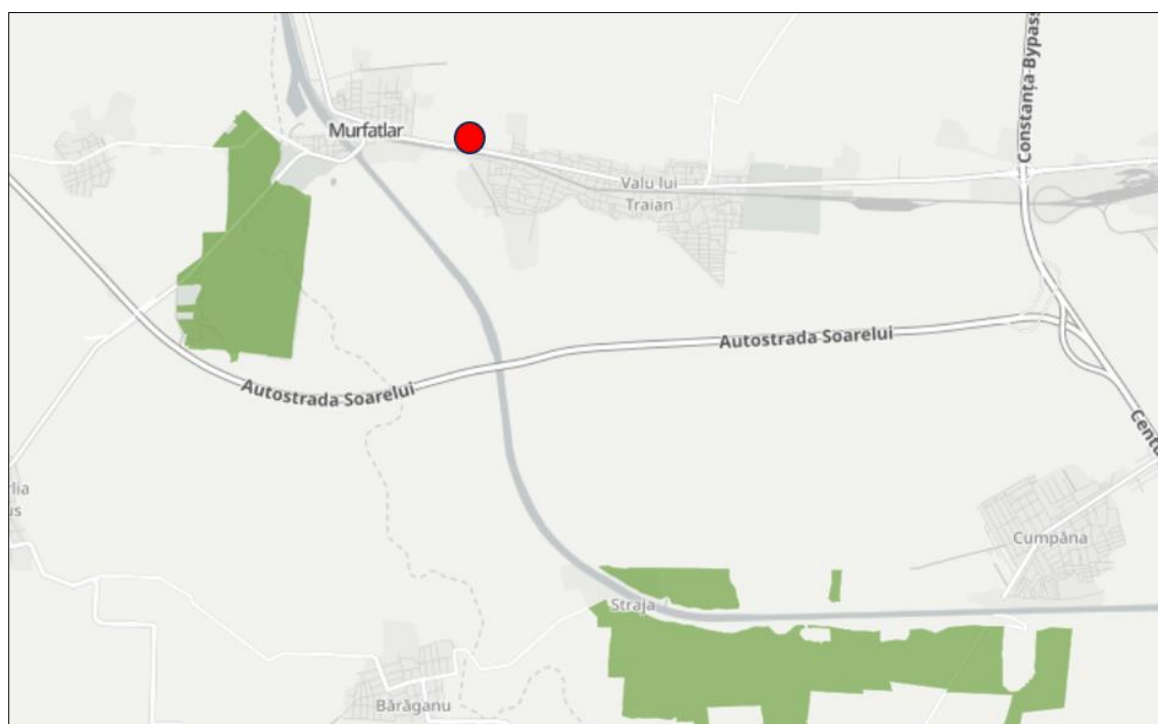
Nu e cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră

necesar. **Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.**

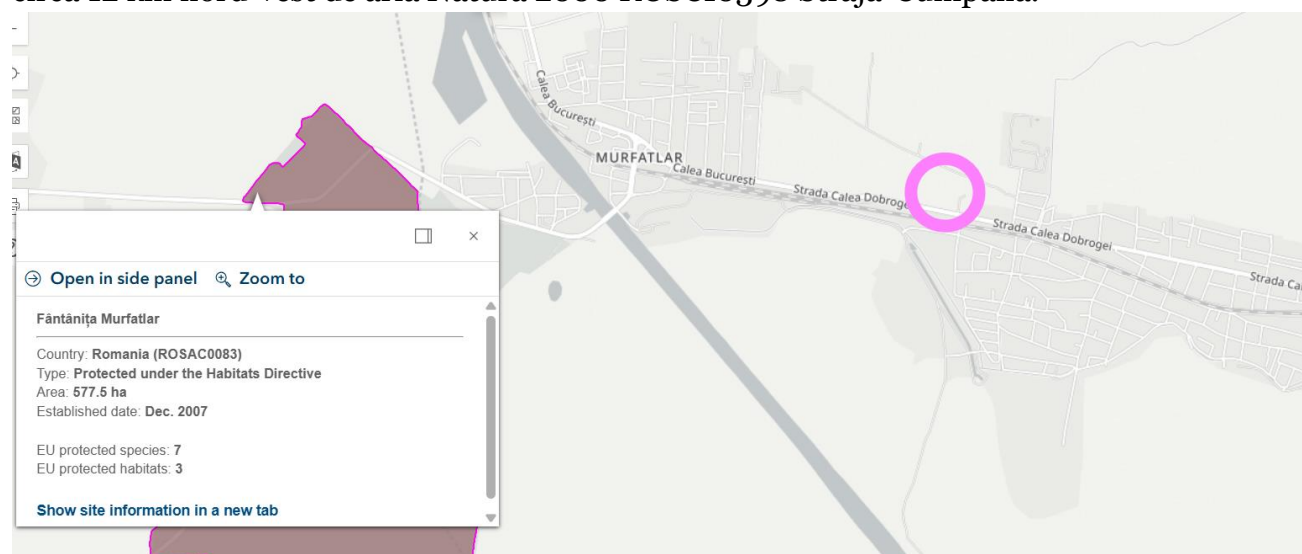
Habitatul din amplasament este caracteristic terenurilor agricole intravilane, fiind alcătuit din floră și faună de tip ruderală. În zona analizată nu sunt menționate specii vegetale protejate, arbori ocrotiți sau suprafețe protejate din punct de vedere al vegetației și faunei.



Sursa: Natura 2000 Viewer - <https://natura2000.eea.europa.eu/>

Figura 1. Arii protejate Natura 2000 din apropierea zonei analizate.

Amplasamentul analizat nu face parte dintr-o arie protejată. Zona analizată se găsește la aproximativ 3,5 km est de aria Natura 2000 ROSAC0083 Fântânița Murfatlar, respectiv la circa 12 km nord-vest de aria Natura 2000 ROSC10398 Straja-Cumpăna.



Relatia amplasamentului cu Situl Natura 2000

Sursa: https://natura2000.eea.europa.eu/?sitecode=ROSAC0083&views=Sites_View

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin prezenta documentație de urbanism se încearcă crearea unei legături între fondul construit și cel vegetal prin amenajarea peisagistică a întregii incinte cu vegetație în proporție de min 30% din suprafața terenului.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există zone de risc.

2.7.3. Puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

Nu există restricții.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentatii.

2.8.1. Opțiuni ale populației și ale asupra administrației publice locale

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE OPORTUNITATE;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z.;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.;

2.8.2. Punct de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru investiție, se valorifică în mod optim terenul analizat asigurându-se în același timp conexiunea la vecinătăți, în condiții optime de vizibilitate și orientare. Obiectivul principal al documentației împreună cu

reglementările aferente, constă în asigurarea unei investiții coerente, integrată funcțional și estetic în zona analizată.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În faza preliminară a documentației P.U.Z. au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, etc.) ale căror concluzii au fost luate în considerare în organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

Ridicarea topografică

Terenul este relativ plat, cu o forma regulată și cu accesibilitate crescută.

Studiu geotehnic

Studiu de preferezabilitate în vederea construirii unei hale cu regim de înălțime parter înalt în județul Constanța, comuna Valul lui Traian,

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza datelor geologice și geotehnice obținute prin investigații directe de teren și de laborator, efectuate în terenul de fundare al construcției, conform normativului NP 074/2022. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în Podișul Carasu.

Zona comunei Valul lui Traian, se încadrează în macrozona de intensitate 71, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de reScu.Rre.nLță. $IMR=225$ ani, este $ag=0,20g$ și 20% probabilitate de depășire în următorii 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $Tc=0,7$ sec.

Media cantităților anuale a precipitațiilor în zonă este cuprinsă între 450-500 mm.

Adâncimea de îngheț este de 80-90 cm (conform STAS 6054-77).

Conform normativului NP 074/2022 terenul de fundare al construcției se încadrează în categoria geotehnică 2.

Sucesiunea litologică interceptată de forajele executate este următoarea:

- 0,00 m – 0,10 (0,40) m Pământ vegetal;
- 0,10 (0,40) m – 4,00 (10,00) m Complex coeziv tare la plastic vârtos alcătuit din prafuri argiloase și argile prăfoase, galbene la cafenii, cu calcar alterat și concrețiuni calcaroase, încadrate ca pământuri loessoide, sensibile la umezire.

Nivelul apei subterane nu a fost identificat în foraje pe adâncimile investigate.

Adâncimea minimă de fundare recomandată este de -1,50 m pentru fundații exterioare.

Terenul de fundare este reprezentat de prafuri argiloase și argile prăfoase galbene la cafenii, tari, pe alocuri cu calcar alterat, cu compresibilitate medie la mare, pământuri loessoide, sensibile la umezire.

Nu sunt condiționări privind sistemul de fundare cu excepția dimensiunii minime a fundației de 0,60 m.

Având în vedere caracterul loessoid al terenului la cota de fundare, nu se recomandă așternerea de material granular pe fundul săpăturii.

Parametrii geotehnici au fost stabiliți pe baza determinărilor geotehnice de laborator și a normativului NP 122/2010.

Presiunea convențională de bază (conv P) are valoarea de 155 kPa. O creștere de maximum 20% a portanței poate fi luată în considerare în cazul compactării terenului de fundare la un grad de compactare de 98%.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI/ PUZ-URILOR APROBATE

Se corelează prevederi ale P.U.G.-ului aprobat cu reglementările din P.U.Z. actual, dar se vor face și corelări cu situația actuală, în care noile dezvoltări imobiliare cât și din cele viitoare vor influența această expansiune a zonei.

Investițiile din zonă, trasează/stabilesc o serie de reglementări/prevederi generale pentru această zonă, o zona preponderent de servicii în imediata vecinătate.

Terenurile ce se vor reglementa, în suprafață de 22295,0 mp sunt situate în intravilan și sunt cuprinse în UTR M-zona mixtă de locuire și servicii, în interiorul perimetrolor de protecție. M1a - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, având următorii indicatori:

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

Pentru restul terenurilor, cuprinse în zona de studiu reglementările sunt următoarele:
 -UTR M - zona mixtă de locuire și servicii, în interiorul perimetrolor de protecție. M1a-locuințe unifamiliale și colective mici și servicii
 - drum

3.2.1. Căi de comunicații

Se vor respecta profilele propuse prin documentația P.U.G., pentru strada din estul amplasamentului și se va face conectarea la girația existentă.

3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Conform documentației P.U.G. în zona învecinată sunt propuse funcțiuni complementare locuirii, toată zona fiind propusă ca o zona mixtă de servicii și locuire.

3.2.3. Mutații ce pot interveni în folosință terenurilor

Nu este cazul.

3.2.4. Lucrări majore prevăzute în zona de influență

Reabilitare, modernizare carosabil - modernizare DN3 și legături conexe.
Realizare drum de acces clienți și aprovizionare.

3.2.5. Dezvoltarea echipării edilitare - principii generale

Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico edilitare, conform planșei Reglementări edilitare, parte a documentației de P.U.Z. Autorizarea soluțiilor de bransare se va realiza doar după aprobarea proiectelor de către furnizorii de utilități din zonă și numai în condițiile avizate de aceștia.

Este interzisă amplasarea de construcții/ instalații/ amenajări în cadrul zonelor/ distanțelor de siguranță/ protecție ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare.

3.2.6. Protecția mediului

Se respecta procentul de spațiu verde de 30%, prevazut in celelalte documentatii de urbanism existente in zona.

Se propune plantarea unui arbore la 4 locuri de parcare. Se accepta ingroparea bazinelor in spațiile verzi, cu conditia sa fie acoperite cu pamant si plantate ca spații verzi.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3.1. Relationarea cu formele de relief

Întregul ansamblu va beneficia de o amenajare a spațiilor neocupate de construcții și străzi în vederea asigurării conectivității la relieful existent.

Terenul se prezintă cu urme de activități agricole (arat și însămânțat) și cu deșeuri menajere împrăștiate de vânt, cel mai probabil ca urmare a traficului adiacent.

3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

3.3.3. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Se vor respecta prevederile din studiul geotehnic.

3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă

Se vor planta arbori și se vor planta spațiile libere pentru evitarea încălzirii parcării și a terenului din cadrul lotului.

3.3.5. Valorificarea unor potențiale balneare

Nu este cazul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

Dezvoltarea propusă va acomoda din punct de vedere al circulațiilor o tramă stradală cu profile transversal unitare.

Accesul pe teren se va face din strada propusă din estul amplasamentului.

Numărul locurilor de parcare se vor stabili respectând prevederile Certificatului de Urbanism și prevederile P.U.G. Comuna Valu lui Traian.

Dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului.

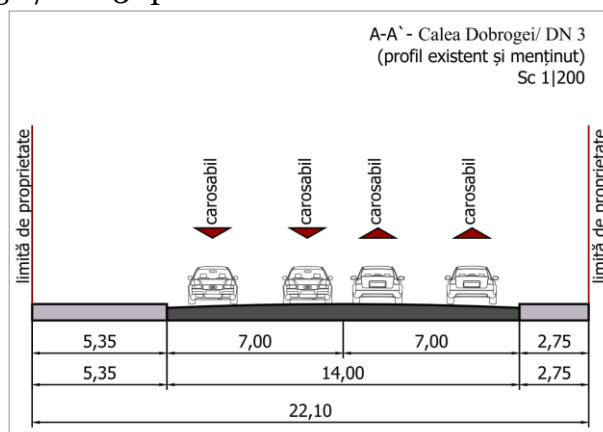
Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Se vor acomoda locuri de parcare care să asigure încărcarea electrică a autovehiculelor.

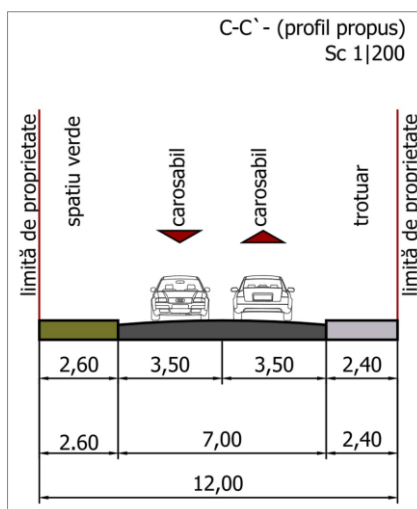
Profilul străzilor este conform planșei de Reglementări Urbanistice atașată și respectă dimensiunile conform legislației.

Se vor acomoda 1 copac la 4 locuri de parcare. Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

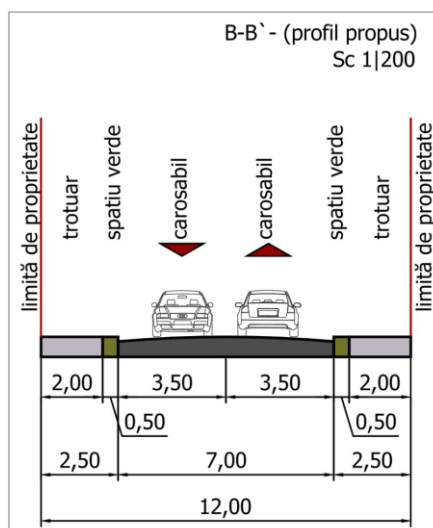
- Profil Calea Dobrogei/ DN 3- profil existent și menținut



- Strada propusă la est de teren din care se face accesul clienților și de aprovizionare va respecta profilul din planșa de Reglementări.



- Strada Propusa la est de teren în afara zonei studiate (traseu de principiu drum) - acesta are un profil curent de aproximativ 12,00 m, cu 2 benzi de circulație de 3,50 fiecare însumând un carosabil de 7,00m și cu trotuare de 2,0m, spatiu verde de 0,50 m conform mențiunilor de mai jos.



3.4.2. Organizarea circulației feroviare

Calea ferată se află la aproximativ 89,90 m față de terenul reglementat.

3.4.3. Organizarea circulației navale

Nu e cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene

Terenul reglementat se află la aproximativ 19 km de aeroportul Mihail Kogalniceanu. Nu se propun aspecte în relație cu aeroportul.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, condiții speciale pentru handicapați)

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Principalele funcțiuni propuse ale zonei

Terenurile analizate se propun a fi reglementate ca **zona CB2- servicii publice de importanță comunală** (zona cuprinde una din cele mai importante zone strategice de dezvoltare ale comunei).

3.5.2. Bilanț teritorial

Se prezintă mai jos bilanțul teritorial pe terenurile reglementate cuprinse în cadrul Certificatului de urbanism, se pastreaza indicatorii urbanistici ai zonei si se schimba doar incadrarea urbanistica care sa permita functional spatii comerciale de mari dimensiuni:

BILANȚ EXISTENT/PROBUS				
Terenuri ce au generat documentația P.U.Z.				
	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol maximă	0.00	0.00%	13377.00	60.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcarri la sol	0.00	0.00%	2229.50	10.00%
Teren liber/neamenajat	22295.00	100.00%	0.00	0.00%
Spatiu verde	0.00	0.00%	6688.50	30.00%
Suprafata desfașurată	0.00		55737.50	
P.O.T. maxim	0.00%		60.00%	
C.U.T. maxim	0.00		2.50	
Regim de înălțime maxim	-		P+4 17.00 m	
Total	22295.00	100%	22295.00	100%

Se prezintă mai jos bilanțul teritorial pe zone funcționale din întregul arealul studiat:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - ZONA DE STUDIU				
	ARIA (mp)	POT maxim 60 %	CUT maxim 2.5	Spatii verzi amenajate min 30%
Suprafață totală zona de studiu	34537.00	-	-	-
Parcele ce au generat PUZ	22295.00	13377.00	55737.50	6688.50
Străzi/ platforme existente în interiorul zonei de studiu	9718.49	-	-	-
Drum de acces reglementat prin PUZ în zona de studiu	2523.51	-	-	-

INDICATORI PROPUȘI	
P.O.T. maxim	60%
C.U.T. maxim	2.5
Rh maxim cornisa	P+4E
	17,0 m

Nota:

Mobilarea Urbanistică este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se studieze cu exactitate dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.Z. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim și regim de înălțime, precum și în prevederile codului civil ca distanțe față de limitele de proprietate.

* Pentru amplasarea echipamentelor edilitare/tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă și a semnalelor publicitare (totem, unipol, etc.) se acceptă depășirea până la înălțimea maximă de 25,00m.

* Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare cu înălțimi maxime de până la 25,00m și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine, etc.) în afara edificabilului propus.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

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

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

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

3.6.2. Canalizare

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

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

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

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

Se propune realizarea unui racord de canalizare la rețeaua publică.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

3.6.3.1 Rețele de distribuție și posturi de transformare

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

3.6.3.2 Iluminatul public

Se propune:

- extinderea rețelelor de iluminat public pentru asigurarea unui iluminat corespunzător în zonele de circulație pietonală și de parcare;
- realizarea unui iluminat ornamental pentru spațiile verzi propuse pentru amenajare;
- alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua de iluminat public existentă.

La proiectarea și executarea rețelelor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
- NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelelor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelelor de cabluri electrice;
- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea 121/2014 privind eficiența energetică.

3.6.4 Telecomunicații

Problemele semnalate în cadrul analizei situației existente se referă al modul cum sunt amplasate rețelele de telecomunicații ale societăților RDS și UPS. Disponerea lor pe stâlpii de iluminat aduce prejudicii imaginii spațiului public și expune rețelele la riscul deteriorării. Pentru diminuarea disfuncționalităților semnalate se propune ca aceste rețele de telecomunicații existente să fie pozate în canalizație subterană.

În scopul dezvoltării rețelelor de telecomunicații la standardele și exigențele contemporane societatea Telekom are ca principal obiectiv dezvoltarea rețelelor de fibră optică pentru comunicații, date, internet, TV.

În apropierea amplasamentului nu exista această rețea, în vederea deținerii pe amplasament se va propune o extindere a rețelei.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Nu e cazul.

3.6.6. Alimentare cu energie termica

Nu e cazul.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului.

Spațiile verzi prevăzute prin P.U.Z. vor fi amenajate și întreținute. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație conform OUG nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeau publică fără poluanți.

Posibilele surse de poluare a solului și subsolului din amplasament constau în:

- emisii de gaze generate de arderea combustibililor în motoarele autovehiculelor, din traficul de pe drumul DN3 - Calea Dobrogei, emisii ce se depun pe sol,;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Conform avizelor de specialitate.

S-au propus bazine de retenție și separatoare de grăsimi și hidrocarburi.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Se apreciază că nu vor interveni schimbări în calitatea și structura solului și subsolului, decât în cazul unor situații speciale, de tipul accidentelor de circulație soldate cu deversări accidentale de substanțe poluante. Se recomandă urmărirea periodică a calității solului, pentru identificarea situațiilor de depășire a concentrațiilor de metale grele în amplasament.

Gestionarea necontrolată a deșeurilor din cadrul amplasamentului se poate constitui în sursă potențială de contaminare a solului. Amplasamentul prezintă deșeurii menajere împrăștiate de către vânt, cel mai probabil ca urmare a traficului adiacent amplasamentului, pe drumul DN3 – Calea Dobrogei. Trebuie evitată depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură, provenite din diverse activități desfășurate în amplasament.

Deșeurile generate în amplasament, de viitoarele activități, vor fi colectate corespunzător și apoi transportate cu mijloace de transport adecvate, de către agenți economici autorizați, care să nu permită împrăștierea acestora în timpul transportului. Se vor respecta prevederile H.G. nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

În cadrul amplasamentului se va ține evidența gestiunii deșeurilor generate conform H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Aceste date privind gestiunea deșeurilor vor fi transmise anual autorităților conform prevederilor legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Se va asigura un procent minim de **30%** spațiu verde din suprafața totală a terenului.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va asigura un procent minim de **30%** spațiu verde din suprafața totală a terenului.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul, terenul nu este în zona protejată.

Se apreciază că factorul de mediu sol nu va fi influențat semnificativ de activitățile ce se vor desfășura în cadrul amplasamentului (activități de dezvoltare imobiliară – centru comercial).

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

Se respectă retragerile instituite de autorități pentru DN3 și pentru infrastructura edilitară.

Se preia profilul străzilor din documentațiile în avizare din zonă.

Se igienizează zona, prin amenajarea terenului supus reglementării.

3.7.11. Norme de igienă și sănătate publică

Se vor respecta toate normele de igiena și sănătate publică conform O.M.S. 119/2014 după cum urmează:

- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevazute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru respectarea prevederilor din P.U.G., în ceea ce privește dezvoltarea rețelei stradale, sunt necesare realizarea de Obiective de Utilitate Publică. Se propune un OUP, pentru realizarea profilului DE 2036/4 pe latura estică a terenului. OUP-ul este propus în zona de studiu a PUZ-ului, nu afectează terenul investiției.

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		IMPORTANTA
OUP NR. 1	Modificare profil DE 2036/4	importanta locala
* Pentru realizarea OUP nr. 1 din zona studiată se rezervă suprafața necesară de teren		
* OUP = obiectiv de utilitate publică		

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

4.1.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

4.1.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei și alte documentații asemănătoare din zonă, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aduca un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale comunei, cu legislația în vigoare;
- Zonificarea funcțională a terenului;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului.

Indicatorii propuși sunt conform documentației de urbanism existente în zonă, fără excese de amenajări de teren.

4.1.3. Amplasarea față de vecinătăți - Elemente de concept

Pe terenurile delimitate în planurile anexate, prin documentația Plan Urbanistic Zonal, se propune stabilirea condițiilor de realizare a unui complex comercial de mari dimensiuni, echipamente aferente locuirii, etc.

Investiția nouă își propune dezvoltarea a două clădiri cu funcțiunea de comerț. Galeria comercială cuprinde magazine, unități alimentație publică/ restaurante, servicii. Va exista și o clădire independentă de tip supermarket ce va comercializa produse specifice. În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, amenajarea cu parcuri la sol, amenajarea spațiilor verzi, branșarea la utilități, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna funcționare a ansamblului.

Modul de asigurare a utilităților se va face conform avizelor de utilități obținute.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

4.2.1 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Comuna Valu lui Traian și avizării C.J. Constanța.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiată și trasarea sau remodelarea traseelor existente corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) în vederea realizării unui ansamblului comercial.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Principalele priorități de intervenție vor fi:

- Realizarea centrului comercial
- Realizarea infrastructurii de transport rutier și pietonală aferentă
- Executarea de lucrări de infrastructură edilitară necesare.
- Amenajarea peisagistică a sitului.

Nu este necesară elaborarea de PUD-uri.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

4.4.1. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona (atata comuna Valu lui Traian cât și comuna Murfatlar) prin implantarea unor tipologii noi de spații, cât și prin amenajările peisagere și reconfigurarea circulațiilor.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent în incinta și mai sigur pentru pietoni (amenajarea unor circulații pietonale adecvate).

Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană confirmă perspectiva conturată pentru această zonă de a susține dezvoltarea unor funcțiuni specifice acestui areal.

În consecință se urmărește ca arealul studiat să devină o zonă urbană cu caracter predominant de locuire și servicii complementare, respectând documentațiile de urbanism avizate atât de autoritățile locale cât și județene dar și cele în curs de aprobare.

Beneficii reale:

Crearea de locuri de muncă: Un centru comercial de mari dimensiuni generează sute de locuri de muncă, atât în faza de construcție, cât și după deschiderea acestuia. Aceste locuri de muncă pot include poziții în retail, întreținere, securitate, management și servicii auxiliare.

Stimularea economiei locale: Un centru comercial atrage investiții și contribuie la creșterea veniturilor locale prin încasările din taxe și impozite. De asemenea, crește cererea pentru furnizorii locali de bunuri și servicii, stimulând economia regiunii.

Îmbunătățirea infrastructurii: Dezvoltarea unui astfel de proiect vine de obicei la pachet cu îmbunătățirea infrastructurii locale, cum ar fi modernizarea drumurilor, extinderea rețelelor de transport public și crearea de noi facilități pentru comunitate (parcări, spații verzi, zone pietonale).

Creșterea valorii proprietăților: Proximitatea față de un centru comercial major poate crește valoarea proprietăților rezidențiale și comerciale din zonă, atrăgând noi investitori și îmbunătățind atractivitatea generală a regiunii.

Acces la o gamă largă de produse și servicii: Un centru comercial oferă comunității acces la o varietate extinsă de magazine, restaurante, centre de divertisment și alte servicii, contribuind la creșterea calității vieții și a confortului pentru locuitorii din zonă.

Aceste beneficii fac din dezvoltarea unui centru comercial un catalizator important pentru creșterea economică și socială a unei comunități.

4.4.2. Categoriile de costuri

Investitorul ce dorește amenajarea centrului comercial, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil și trama stradala și echiparea edilitara a centrului comercial. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrata: Costurile cu elaboarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor doua documente amintite anterior;

2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 22295,00 mp;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- amenajarea de platforme pentru parcaje;

- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;

- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;

- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces dacă este cazul și dacă autoritățile o impun;

- echiparea edilitara a ansamblului comercial;

- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Alte cheltuieli suportate de beneficiar, care aduc beneficii zonei, tin de infrastructura edilitară și rutieră/pietonala. Aceste dezvoltări se realizează etapizat, în stransă legătură cu autoritatea locala.

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli care implică proceduri de exproprieri de utilitate publică, pentru extinderea străzilor conform profilelor stabilite in PUZ.
- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investiției;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea acceselor, de reorganizare a echiparii edilitare, daca aceste prevederi sunt impuse prin proiecte ale primariei.

4.5. ADANCIREA PROPUNERILOR PENTRU UNELE AMPLASAMENTE

Nu este necesara intocmirea unor documentatii PUD pentru terenul reglementat.

4.6. PROIECTE PRIORITARE DE INVESTIȚII, CARE SA ASIGURE REALIZAREA OBIECTIVELOR, IN SPECIAL IN DOMENIUL INTERESULUI GENERAL

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru investiția propusă, se valorifică în mod optim terenul analizat asigurându-se în același timp conexiunea la vecinătăți, în condiții optime de vizibilitate și orientare. Obiectivul principal al documentației împreună cu reglementările aferente, constă în asigurarea unei investiții coerente, integrata funcțional și estetic în zona analizată.

4.7. MONTAJE ALE ETAPELOR VIITOARE

În baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Comunei Valu lui Traian, se va trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire pentru construcții și ulterior autorizații trama stradala si pentru bransamentele necesare.

CAPITOLUL 5:

5. ANEXE

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafață desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor 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, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

• **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) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la

sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi condiții de construibilitate.

Întocmit,
Master urb. Catalin ONCESCU
Urb. diplomat Lavinia OTELEA



Verificat,
Urb. diplomat Lavinia OTELEA

