

**Volumul I**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**- PARCELARE TEREN-**

**Jud. Constanța, Loc. VALU LUI TRAIAN, Nr.cad.119124 (19869mp), Parcela A390/117/1-  
A390/118-A390/119-A390/120-A390/121/1**

**BENEFICIAR: NANU MAGDALENA**

**PROIECTANT GENERAL: 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.**

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

**PROIECT NR. : P8/2024**

**DATA: TRIM III/2024**

## BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

### I. PIESE SCRISE:

1. Memoriu de prezentare
2. Regulament Local de Urbanism
3. Planul de acțiune

### II. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE IN RAPORT CU TERITORIUL ADMINISTRATIV
- 1.1. ÎNCADRARE IN ZONĂ - P.U.G. VALU LUI TRAIAN scara 1:10000
- 1.2. ÎNCADRARE IN ZONĂ - GEOPORTAL ANCPI scara 1:5000
- 1.3. ÎNCADRARE IN ZONĂ - IMAGINE SATELIT scara 1:5000
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ scara 1:1000
3. SITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE scara 1:1000
4. SITUAȚIA PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI EDILITARE scara 1:1000
5. PROPRIETATEA TERENURILOR scara 1:1000

### COLECTIV DE ELABORARE

#### Urbanism

3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.

Arh.Urb. Radu Popescu – șef de proiect

Arh.Urb. Radu Popescu – proiectat

Arh.Urb. Radu Popescu – desenat

## **CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE**

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE.....	3
1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2. Obiectul Studiului de Urbanism .....	4
1.2.1. Surse documentare.....	4
1.2.2. Baza topografică .....	5
1.2.3. Metodologia utilizata și legislația aplicată .....	5
2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII .....	5
2.1. Evoluția zonei .....	5
2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități .....	5
2.1.2. Potențial de dezvoltare .....	6
2.2. Încadrarea în localitate.....	6
2.3. Elemente de cadru natural .....	7
2.3.1. Relief .....	7
2.3.2. Condiții topoclimatice.....	7
2.3.3. Încadrare seismică .....	8
2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice .....	8
2.3.5. Condiții geologice .....	8
2.4. Circulația.....	8
2.5. Ocuparea terenurilor .....	9
2.6. Echipare edilitară .....	11
2.7. Probleme de mediu.....	11
2.8. Opțiuni ale populației .....	12
3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	13
3.1. Concluzii ale studiilor și documentelor anterior realizate .....	13
3.1.1. Studiu de fundamentare geotehnic pentru PUZ .....	13
3.1.2. Strategia de dezvoltare a localității Valu lui Traian .....	13
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior.....	14
3.3. Modernizarea circulației .....	14
3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici .....	15
3.5. Dezvoltarea echipării edilitare .....	20
3.6. Protecția mediului .....	22
3.7. Consecințe economice și sociale .....	22
3.8. Categoriile de costuri și plan de investiție .....	23
4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	23

## **1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**AMPLASAMENT : Jud. Constanța, Loc. VALU LUI TRAIAN, Nr.cad.119124 (19869mp),  
Parcela A390/117/1-A390/118-A390/119-A390/120-A390/121/1**

**BENEFICIAR: NANU MAGDALENA**

**ELABORAT : 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.**

**DATA : TRIM III/2024**

### **1.2. Obiectul Studiului de Urbanism**

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

PUZ-ul este fundamentat prin Certificatul de Urbanism nr. 64 / 08.03.2024 emis de către autoritatea publică locală a Localității Valu lui Traian.

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

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

#### **1.2.1. Surse documentare**

- Extrasul CF nr. **119124.**
- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud.CONSTANTA
- Documentație cadastrală
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ : Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- RAPORT DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC realizat de către MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA
- GHID DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediul rural. ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN.

### **1.2.2. Baza topografică**

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

### **1.2.3. Metodologia utilizata și legislația aplicată**

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

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

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

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

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

Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;

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

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

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

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

Codul Civil;

## **2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

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

Categoria de folosință a terenului este de teren intravilan agricol, conform extras de carte funciară.

Imobilul care face obiectul prezentului prezintă structuri constructive astfel:

-Imobil împrejmuit între lim. 7-8-9-10-11 și 1-2-3-4-5-6 cu gard de zidarie, în rest cu gard de lemn;

-Construcție (fost sediu fermă), suprafață construită la sol:177 mp, suprafață construită desfășurată: 354 mp;

-bazin descoperit (utilizat fostă fermă creștere animale aprox. 243mp);

-bazin acoperit (utilizat fostă fermă creștere animale aprox.55mp).

În apropiere nu se regăsesc elemente naturale sau culturale importante.

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

Zona de locuit, subzona L2 care presupune locuințe unifamiliale și colective mici și servicii cu maxim P+2 niveluri.

- În apropiere nu se regăsesc elemente naturale sau culturale importante.

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

- funcțiilor:** zona neurbanizată învecinată cu funcțiuni agricole;
- fondul construit:** în vecinătate fondul construit este format neomogen din clădiri rezidențiale vechi și noi respectiv anexe gospodărești, agricole;
- circulațiilor:** drumurile existente sunt drumuri de exploatare de pământ și piatră;
- spații publice amenajate:** nu există spații publice amenajate în zonă;
- echipări tehnico-edilitare:** există în apropierea zonei studiate echipări tehnico-edilitare la care se vor brânșa/conecta noul ansamblu de loturi propuse.

### **2.1.2. Potential de dezvoltare**

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

Factori favorabili:

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

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

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

Localitatea Valu lui Traian se află într-un proces de dezvoltare continuă, stimulat și prin deciziile administrației publice locale, una dintre acestea referindu-se la concesionarea sau acordarea în folosință gratuită a unor loturi de teren pentru construirea de locuințe, cunoscut fiind faptul că insuficiența spațiilor locative reprezintă o problemă foarte greu de depășit mai ales de tinerii care au hotărât să își întemeieze o familie.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Proprietatea studiată, în suprafață de 19.869 mp din acte ( 19.869 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord și se identifică prin CF 119124 Valu lui Traian Parcela, A390/117/1-A390/118-A390/119-A390/120-A390/121/1.

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

- la vest –IE 119304 Str Complexului, DE 21, (drum de acces principal, ampriză 12m);
- la est – IE 119122 Strada Nicolae Labiș (drum de acces secundar);
- la sud – Nr. cad.119125 (proprietate privată);
- la nord – Nr. cad.119123 (proprietate privată).

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

### **2.3.1. Relief**

Localitatea Valu lui Traian este situată în S-E Județului Constanța, în unitatea de relief Podișul Dobrogei de Sud, la contactul dintre Podișul Medgidiei și Câmpia 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 colonizării cu tătari să devină localități tătărești. Prima datare oficială a localității Valu lui Traian apare în octombrie 1925.

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

Populația se află într-o puternică expansiune, numărul locuitorilor ajungând astăzi la peste 17926 de locuitori.

### **2.3.2. Condiții topoclimatice**

Perimetrul localității Valu lui Traian este situat în zona climei temperat-continentale, prezentând o accentuată influență marină pe cuprinsul unei fașii litorale de 10-15km. Existența Mării Negre, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia.

#### **Regimul temperaturilor:**

- temperatura medie anuală: + 11,3° C
  - temperatura maximă absolută: +60°-63° C
- Numărul de zile fără îngheț depășește 220zile.

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

### **2.3.3. Încadrare seismică**

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

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

### **2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice**

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

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

### **2.3.5. Condiții geologice**

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

## **2.4. Circulația**

Proprietatea studiată, în suprafață de **19.869 mp**, este situată în intravilanul localității Valu lui Traian, în partea de NORD.

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

În încinta studiată accesul se face prin Strada Complexului DE 21 (drum de acces principal, ampriză 12m) și prin Strada Nicolae Labiș (drum de acces secundar).

Între insulele cu parcele se va dispune 1 drum de acces median (10.00 m lățime) din care se ramifică drumuri de servitute (acces parcele NORD) cu lățimea de 8.00 ml.

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

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

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

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

## 2.5. Ocuparea terenurilor

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT					
	ARIA (m <sup>2</sup> )	P.O.T.	C.U.T	Spații verzi amenajate	Străzi /trotuare/spații betonate (%)
Aria zona studiată	22048,0	0,8	0,02	0,0	11,2
Terenuri care au generat PUZ	19869,0	0,9	0,02	0,0	12,5
Terenuri reglementate prin PUZ pentru asigurare drumuri de acces	2179,0				

Terenul reglementat prin PUZ conform documentației cadastrale prezintă structuri/construcții care vor influența și se vor asimila în forma și reglementările PUZ-ului.

-Construcție P+1E (fost sediu fermă), ulterior PUZ-ului se va converti în locuință unifamilială.

-Bazine îngropate din beton armat:

-bazin descoperit (utilizat fostă fermă creștere animale aprox. 243mp adancime 1-7m).;

-bazin acoperit (utilizat fostă fermă creștere animale aprox.55mp).

Datorită volumului mare de săpătură și de beton beneficiarul și elaboratorul PUZ-ului au luat în considerare posibilitatea utilizării acestor structuri într-o amenajare de agrement.

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

Aspecte calitative ale fondului construit din zona studiată:

Fondul construit în vecinătatea zonei studiate este reprezentat, preponderent, de construcții fără un stil arhitectural aparte.

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

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

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

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

Spații verzi existente:

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

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

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

**Zona mixtă conținând locuințe unifamiliale și colective mici cu regim de înălțime P+2E, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice.**

- prezența funcțiunii de locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric (L2).

<b>L – ZONA DE LOCUIT</b>			
<b>L2 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI</b>	P+2	P.O.T. 50%	C.U.T. 1,3

Parcelele studiate se încadrează în subzona:

**L2** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

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

- Aliniamente : 3,0m de la limita dinspre calea de acces;

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

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

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

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

-Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

-Retrageri față de limita posterioară:Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie;

- Gabarit minim carosabil / alee (semi)carosabilă privată, lungime maxima 35m: 7,0m trotuar pe o parte de 1,5m lățime pe parcele dedicate accesului carosabil se va institui interdicție de construire.

## **2.6. Echipare edilitară**

Va trebui asigurat accesul la următoarele rețele prezente pe drumul de acces principal:

- alimentare cu apă - extindere rețea,
- canalizare menajeră și canalizare pluvială - extindere rețea de la racordurile existente,
- alimentare cu energie electrică - extindere rețea (subterană),
- alimentare cu gaze naturale - extindere rețea (subterana).

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

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

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

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

## **2.7. Probleme de mediu**

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

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

Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unităților de locuit :

- Deșeurile menajere vor fii colectate separat în containere speciale și preluate periodic prin societatea de salubritate din zonă.

- Apele uzate menajere se vor descărca în bazine vidanjabile etanșe până când se va extinde în zonă rețeaua publică de colectare a apelor uzate.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Opțiuni ale populației**

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

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

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

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

Concluziile enunțate în studiul geotehnic sunt:

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

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

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

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

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess, face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire, se vor adopta și respecta cu strictețe, atât prin proiectare, execuție cât și în timpul exploatării construcțiilor, măsurile prevăzute în NP125/2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire (proiectare, execuție, exploatare).

Pentru fazele următoare de proiectare, se vor realiza lucrări de teren amănunțite (foraje suplimentare) strict pe amplasamentul fiecărei construcții, pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

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

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

Prin propunerile de organizare funcțională s-au urmărit:

- a reglementa tipurile de locuire (individuală, colectivă și amplasarea acestora în cadrul localității);

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

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

**Întregul teren pus la dispoziție (19.869 mp) se va împărți în parcele cu suprafața de aproximativ 315-564/ mp (vezi plan situația propusă).**

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

<b>L – ZONA DE LOCUIT</b>			
<b>L2 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI</b>	P+2	P.O.T. 50%	C.U.T. 1,3

Parcelele studiate se încadrează în subzona:

**L2** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

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

### **3.3. Modernizarea circulației**

- Accesul pietonal și auto al terenului se realizează din latura de vest și est, din strada Complexului DE 21 (drum de acces principal, ampriză 12m) și Strada Nicolae Labiș (drum de acces secundar);
- Parte carosabilă de 10.00 m (o bandă de circulație pe sens, două sensuri), trotuar de 1.50 m pe ambele părți a benzii de circulație. Astfel zona drumului în profil transversal are 7.00m, fiind dedicat accesului carosabil.
- Pe partea carosabilă în zona studiată se va institui interdicție de construire.

- Parcarea / staționarea autovehiculelor se va face în incinta proprie;
- Profilele transversale au fost alcătuite încât să cuprindă elemente necesare pentru:
  - Circulație auto și pietonală;
  - Rețele edilitare;
  - Iluminat public;
  - Sisteme de colectare și scurgerea apelor pluviale (pante transversale, șanțuri și pante longitudinale).

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

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

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

**L2** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

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

#### **Utilizări admise**

- locuințe individuale;
- locuințe colective mici;
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie agrement, etc.);
- servicii de interes general; comerț cu amănuntul;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

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

### **M - M-ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE, COMERȚ, SERVICII, AGREMENT(P+2E).**

Pe o suprafață de 1987 mp, marcată pe plan, unde parcelarea a fost influențată de prezența a doua structuri betonate păstrate (bazin deschis și bazin închis) se va reglementa o zonă mixtă pentru servicii și agreement.

### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

<b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</b>					
	ARIA (m <sup>2</sup> )	P.O.T. Maxim.50%	C.U.T. Maxim.1.3	Spații verzi amenajate min. 30%	Spatii betonate in cadrul parcelelor-maxim.20%
Suprafețe rezultate din studiu (m <sup>2</sup> )					
Parcele propuse (proprietate privată)	16530.5	8265.3	21489.7	4959.2	3306.1
Strazi/trotuare(m <sup>2</sup> ) in interiorul terenurilor care au generat PUZ	3338.5				
Drumuri de acces reglementate prin PUZ in zona studiată	2179.0				

### **Indicatori urbanistici maximali propuși pentru fiecare parcelă:**

Valorile propuse prin prezenta documentație de urbanism sunt maximale fiecare parcelă va prezenta următorul bilanț:

POT 50 %  
CUT 1.3  
Spații verzi minim 30 %

Nr. Lot	Steren (mp)	Sconstruit (mp)	Sdesfășurat(mp)	S spații verzi(min.)	Spații betonate (max.)
Lot 1 /40	331.00	165.50	430.30	99.30	66.20
Lot 2 /40	332.50	166.25	432.25	99.75	66.50
Lot 3 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 4 /40	315.00	157.50	409.50	94.50	63.00
Lot 5 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 6 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 7 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 8 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 9 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 10 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 11 /40	314.00	157.00	408.20	94.20	62.80
Lot 12 /40	551.00	275.50	716.30	165.30	110.20
Lot 13 /40	481.00	240.50	625.30	144.30	96.20
Lot 14 /40	623.00	311.50	809.90	186.90	124.60
Lot 15 /40	331.00	165.50	430.30	99.30	66.20
Lot 16 /40	331.00	165.50	430.30	99.30	66.20
Lot 17 /40	331.00	165.50	430.30	99.30	66.20
Lot 18 /40	347.00	173.50	451.10	104.10	69.40
Lot 19 /40	326.00	163.00	423.80	97.80	65.20
Lot 20 /40	423.00	211.50	549.90	126.90	84.60

Nr. Lot	Steren (mp)	Sconstruit (mp)	Sdesfășurat(mp)	S spații verzi(min.)	Spații betonate (max.)
Lot 20 /40	423.00	211.50	549.90	126.90	84.60
Lot 21 /40	409.00	204.50	531.70	122.70	81.80
Lot 22 /40	461.00	230.50	599.30	138.30	92.20
Lot 23 /40	461.00	230.50	599.30	138.30	92.20
Lot 24 /40	462.00	231.00	600.60	138.60	92.40
Lot 25 /40	462.00	231.00	600.60	138.60	92.40
Lot 26 /40	464.00	232.00	603.20	139.20	92.80
Lot 27 /40	464.00	232.00	603.20	139.20	92.80
Lot 28 /40	464.00	232.00	603.20	139.20	92.80
Lot 29 /40	465.00	232.50	604.50	139.50	93.00
Lot 30 /40	465.00	232.50	604.50	139.50	93.00
Lot 31 /40	466.00	233.00	605.80	139.80	93.20
Lot 32 /40	466.00	233.00	605.80	139.80	93.20
Lot 33 /40	803.00	401.50	1043.90	240.90	160.60
Lot 34 /40	474.00	237.00	616.20	142.20	94.80
Lot 35 /40	475.00	237.50	617.50	142.50	95.00
Lot 36 /40	476.00	238.00	618.80	142.80	95.20
Lot 37 /40	476.00	238.00	618.80	142.80	95.20
Lot 38 /40	336.00	168.00	436.80	100.80	67.20
Lot 39 /40	363.00	181.50	471.90	108.90	72.60
Lot 40 /40	384.00	192.00	499.20	115.20	76.80

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

- Aliniamente : 3,0m de la limita dinspre calea de acces;

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

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

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

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

-Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

-Retrageri față de limita posterioară: Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie;

- Gabarit minim carosabil / alee (semi)carosabilă privată, lungime maxima 35m: 7,0m trotuar pe o parte de 1,5m lățime pe parcele dedicate accesului carosabil se va institui interdicție de construire.

**Notă generală: Modul de amplasare a construcțiilor pe lot** va avea la bază reglementările prezentului PUZ, codul civil, normativele și legislația în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, **însorire**, siguranță și stabilitate, siguranță la incendiu și celelalte cerințe de calitate. În cazul zonelor construite unitar, propunerile de amplasare se vor conforma fondului construit existent.

#### **Descrierea viitoarei investiții:**

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

**Prevederi/adaptări conform “GHID DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN” (Ghid O.A.R., [www.oar.archi](http://www.oar.archi)):**

**Modul de amplasare a construcțiilor pe lot** va avea la bază reglementările prezentului PUZ, codul civil, normativele și legislația în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, **însorire**, siguranță și stabilitate, siguranță la incendiu și celelalte cerințe de calitate. În cazul zonelor construite unitar, propunerile de amplasare se vor conforma fondului construit existent.

**Acoperișul** va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streșinile vor fi cât mai scurte (25 – 60 cm la cornișă și maximum 30 cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). În funcție de învelitoare, panta va fi de maxim 70% la cele din olane (maxim 90% la țigle) Se interzic turnulețele. Podul se poate lumina natural cu mici lucarne, sau, dacă structura învelitorii de țiglă permite, cu țigle transparente inserate în câmp. Se recomandă să existe o diferență de cotă de minim 30 cm între înălțimea clădirii principale (cea de la stradă) și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora. Nu se admite sub nicio formă ca înălțimea clădirilor construite în zona anexelor să

depășească înălțimea clădirii principale de la stradă. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal. În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, greu vizibile.

**Raportul plin-gol.** În raportul plin-gol al fațadelor predomină plinul. Ferestrele vor fi orientate de regulă spre părțile însorite, nu spre nord. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesități funcționale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări. Se interzic suprafețele mari vitrate, nejustificate funcțional în alte situații decât cele asociate unor verande. Se vor lua ca exemplu golurile anexelor gospodărești caracteristice locului, sau golurile vor fi mascate cu traforuri, scândură, obloane, etc.. Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade (simetrie, dispunere axială). Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40% din suprafața fațadei. Nu se permit goluri de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon, etc..

**Elementele de fațadă.** Elementele reglatoare care creează liniile principale ale fațadelor sunt determinate de linia de coamă (obligatoriu orizontală), de linia de streășină, prispă, soclu (maxim 50cm de la nivelul terenului amenajat). Orizontalitatea acestora constituie caracteristica principală a arhitecturii dobrogene.

La vopsitoria fațadelor nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.

Culorile vor fi naturale, comune, atât cele pentru materialele de învelitoare (nuante de maro roscat), cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice (jgheaburi, astereală, glafuri, tâmplărie). Nu se vor folosi culori stridente sau saturate, indicat este păstrarea/imitarea cât mai fidelă a nuanței și texturii lemnului pentru elementele de fațadă. (nuanțe de maro).

Nu este recomandată placarea, îmbrăcarea pereților cu lemn, piatră, tablă, ancadramente stilistice imitând astfel construcții specifice altor zone, cum ar fi zonele montane, centrele vechi orășenești, castele medievale etc..

**Amenajările exterioare.** Climatul caracterizat prin nivel anual redus de precipitații face inutilă **pavarea** cu materiale durabile a platformelor gospodărești și a aleilor. Curțile pot fi înierbate lăsate cu alei din pământ galben, bătătorit, pavajul cu dale (piatră, cărămidă, etc) poate fi aplicat pe suprafețe minime (alei, trotuare, parcuri auto).

Platformele și aleile din beton exterioare desi sunt folosite la scară largă în localitate nu

sunt recomandate, datorită faptului că impermeabilizează solul și în timp datorită înghețului se exfoliază și crapă devenind inestetic..

**Împrejmirile** sunt recomandate să se realizeze cu înălțimea care permite vederea peste gard și sunt alcătuite, de regulă, din soclu și panouri din scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde. Pentru separări funcționale în interiorul gospodăriei, se recomandă folosirea de diverse alte materiale aflate la îndemână: trestia, stuful, nuielele de salcie.

### **Performanța energetică.**

Se pot folosi în continuare sistemele de încălzire tradiționale, sau șeminee, cu respectarea condițiilor de construire și utilizare, pentru protecția împotriva incendiilor. Gazul metan și curentul electric se pot utiliza și împreună cu tehnologii alternative de producere a energiei termice, pentru asigurarea unui minim grad de independență energetică. Dintre acestea, enumerăm: ▪ Panouri solare și panouri fotovoltaice; ▪ Pompele de căldură (în variantele aer-apă, sol-apă, apă-apă, în funcție de caracteristicile terenului); ▪ Cazane cu combustibil solid regenerabil (biomasă și/sau combustibil rezultat în urma reciclării); ▪ Eoliene la scară redusă, cu condiția să nu afecteze peisajul. În această privință, este necesară întocmirea unui studiu de amplasare.

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

#### **Instalații sanitare:**

##### **- Sursa de apă:**

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

##### **- Canalizare menajeră:**

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

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

-ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

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

##### **- Canalizarea pluvială:**

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

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate

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

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

#### - Rețele exterioare apă – canal:

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

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

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

<b>BREVIAR DE CALCUL</b>						
Breviarul de calcul s-a întocmit conform prevederilor SR 1343-1/2006 și SR 1846-1/2006.						
Nr. locuitori =	160	locuitori	Kzi	1,4	Kp	1,15
Debit specific de apă qg =	180	l/om zi	Ko	2,6	Ks	1,05
Ipoteză de calcul: S-a considerat ca gospodăriile vor fi dotate cu instalații de apă rece, caldă și canalizare cu preparare individuală a apei calde.						
<b>1. Debite caracteristice ale necesarului de apă</b>						
1.1. Qzimed n = (N x qg) / 1000 =	28,80	mc/zi				
1.2. Qzimax n = Kzi x Qzimed n =	40,32	mc/zi				
1.3. Qo max n = (Ko x Qzi) / 24 =	4,37	mc/h	1,21	l/s		
<b>2. Debite cerință apă</b>						
2.1. Qzimed s = Kp x Ks x Qzimed n =	34,78	mc/zi				
2.2. Qzimax s = Kzi x Qzimed s =	48,69	mc/zi				
2.3. Qomax = (Ko x Qzimax s) / 24 :	5,27	mc/h=	1,47	l/s		
2.4. Qomin = (0,10 x Qzimax s) / 24	0,20	mc/h=	0,06	l/s		
<b>3. Debite apă uzată menajeră</b>						
Conform STAS 1846-1/2006 Qu = Qs						
3.1. Qu zimed =	34,8	mc/zi				
3.2. Qu zi max =	48,7	mc/zi				
3.3. Qu o max =	1,5	l/s				
3.4. Qu o min =	0,1	l/s				

#### **Instalații electrice:**

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

### **3.6. Protecția mediului**

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

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

Având în vedere că toate lucrările ce urmează să se realizeze vor fi începute în anul 2024-2025 după aprobarea P.U.Z.-ului și obținerea Autorizațiilor de Construire, devine obligatorie alegerea utilajelor și a tehnologiei corespunzătoare normelor U.E.

Sursele de zgomot și vibrații:

Ansamblu va avea în dotare echipamente silențioase.

- Indicele de izolare la zgomot aerian:
    - se vor respecta normele aprobate de transmitere prin elementele de construcție (pereți, planșee) a zgomotului perturbator (măsurat în dB)
  - Indicele de izolare la zgomot de impact al planșeului:
    - se vor respecta normele aprobate de transmitere prin planșee a zgomotului de impact (măsurat în dB)
  - Îmbunătățirea izolării pardoselilor la zgomot de impact:
    - îmbunătățirea izolării la zgomot de impact se va realiza diferențiat, în funcție de tipul încăperilor și al pardoselilor utilizate, astfel încât prin adiționare să se realizeze valoarea admisibilă a indicelui pentru ansamblul planșeu și pardoseală.
- Viitoarele investiții nu afectează mediul înconjurător.

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

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

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

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

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

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

Până la transferul către autoritățile publice a terenurilor destinate circulațiilor și utilităților beneficiarul PUZ este obligat să amenajeze și să întrețină drumurile de acces proiectate respectiv să asigure din investiții private aducerea utilităților la nivelul parcelelor proiectate.

Lucrările de racordare și branșare individuale al noilor parcele la rețelele edilitare publice se suportă în întregime din fonduri private de către beneficiarul lucrărilor de construcții finale.

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

PLANUL DE INVESTITIE P.U.Z. 02/2021			
	S (mp)	INV. PRIVATE	INV. PUBLICE
<b>SUPRAFAȚĂ TERENURI CARE AU GENERAT PUZ</b>	<b>19869</b>		
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ PARCELĂRII	16530.5		
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE	3338.5		
AMENAJARE REȚELE EDILITARE	3338.5	100%	0%
AMENAJARE CIRCULAȚII (CAROSABIL/TROTUARE)	3338.5	100%	0%
<b>SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ</b>	<b>22048</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ TERENURI CARE AU GENERAT PUZ</b>	<b>19869</b>		
TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE (DRUM DE ACCES ACTUAL 4m )	902		
TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE (LĂRGIRE DRUM DE ACCES 12m)	1277	(aprox. 320 ml) conform	aviz distrigaz
AMENAJARE REȚELE EDILITARE	1277	100%	0%
AMENAJARE CIRCULAȚII (CAROSABIL/TROTUARE)	5517.5	50%	50%
<b>ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI</b>			
1-Intocmirea și aprobarea P.U.Z.			
2-Parcelarea/dezmembrarea cadastrală a terenului conform proiectului aprobat			
3-Extinderea rețelelor edilitare, în baza unor proiecte specifice			
4-Amenajarea drumurilor de acces			

## **4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

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

### **Obiective de utilitate publică:**

Regimul juridic existent al terenurilor ce fac obiectul studiului - este în proporție de 85-90% alcătuit din terenuri aparținând unei proprietăți private, persoanelor fizice – inclusiv alea (semi)carosabilă de acces la parcelele nou create. Drumurile de acces, în prezent drumuri de exploatare agricolă, fac parte din limita de studiu deoarece în urma aprobării prezentului P.U.Z. prin regulament se va impune restricție de construire pe parcelele adiacente 6m din axul drumului stânga dreapta.

**Întocmit,**

Arh. DUMITRU-RADU POPESCU