

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VALU LUI TRAIAN JUDETUL CONSTANȚA

FAZA I: P.U.G. PRELIMINAR

COD: PUG- VT_CT

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA: MARTIE 2009

P U G

**COMUNA VALU LUI TRAIAN,
JUDETUL CONSTANȚA**

FAZA I

**DENUMIRE PROIECT: P.U.G. COMUNA VALU LUI TRAIAN,
JUDETUL CONSTANȚA**

No. PROIECT: 162/01/2008

**FAZA DE PROIECTARE: FAZA I – P.U.G. PRELIMINAR: DOCUMENTARE,
FUNDAMENTARE, PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI**

COD: PUG-VT_CT

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENTUL: COMUNA VALU LUI TRAIAN, JUDETUL CONSTANȚA

**BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALU LUI TRAIAN,
JUDETUL CONSTANȚA**

PROIECTANT GENERAL: SC EXPACO SRL

Director: Arh. Mirela Băncescu
Șef Proiect: Arh. Mirela Băncescu
Proiectant Urbanism: Arh. Florentina Iugan – RUR: C,D,E,F6,G6
Desenat: Urb.st. Gheorghe-Leonard Duță



SUBPROIECTANȚI:

**Studii topografice și cadastrale: SC TOPOGRAFIC SISTEM SRL – ing. Ioan Buzaș
SC BETATREK SRL – ing. Iordache Ilie**

Studiu geotehnic: SC TG5 PROIECT SRL – ing. Moga Liliana
Studiu de circulații: SC URBAN TRAFIC SRL

Studii consultative și prospective:

SC EVEREST PROJECT SRL – ing. Mihaela Dobrin – rețele electrice
SC HIDROPROIECT SRL – ing. Anca Florea – rețele apa-canal
SOCIOLOGIE – soc. Simona Braniște – studiu demografic, economic
ARHEOLOGIE – ing. Ghiorghe Papuc

DATA: MARTIE 2009

P U G

COMUNA VALU LUI TRAIAN, JUDETUL CONSTANȚA

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE
- 1.4. METODOLOGIA DE ELABORARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN
- 2.2. ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL JUDEȚEAN
- 2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
- 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. PROBLEME DE MEDIU
- 2.5. ACTIVITĂȚI ECONOMICE
- 2.6. POPULAȚIA ȘI STRUCTURA SOCIO-DEMOGRAFICĂ
- 2.7. CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT
- 2.8. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ
- 2.9. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT
- 2.10. ASPECTE DE ORDIN VALORIC, CALITATIV ȘI FORMAL-VOLUMETRIC

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE P.U.G.
- 3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE URBANISTICE ÎN VIGOARE LA NIVEL LOCAL ȘI SUPRALOCAL
- 3.3. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE
- 3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.5. MODERNIZAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A TRANSPORTULUI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE
- 3.7. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI, INTRAVILAN PROPUȘ, BILANȚ TERITORIAL
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT DE URBANISM

PIESE DESENATE

U-01. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SC. 1/15000
U-02. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	SC. 1/5000
U-03. REGIM JURIDIC	SC. 1/5000
U-04. CĂI DE COMUNICAȚIE – EXISTENT SI PROPUȘ	SC. 1/5000
U-05. REȚELE TEHNICO-EDILITARE – EXISTENT SI PROPUȘ	SC. 1/5000
U-06. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SC. 1/5000
U-07. REGLEMENTARI URBANISTICE - U.T.R.	SC. 1/5000

P U G

**COMUNA VALU LUI TRAIAN,
JUDETUL CONSTANTA**

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

TITLUL LUCRARII: PLAN URBANISTIC GENERAL– COMUNA VALU LUI TRAIAN,
JUDETUL CONSTANȚA
- FAZĂ I

PROIECT NR.: 162/01/2008

PROIECTANT GENERAL: SC EXPACO SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

Arh. Mirela Băncescu	coordonare
Arh. Florentina Iugan	întocmire
Urb.st. Gheorghe-Leonard Duță	redactare grafica computerizată
Urb.st. Diana-Elena Mihai	redactare grafica computerizată
Urb.st. Luiza-Andreea Năduh	redactare grafica computerizată
Urb.st. Ioan-Augustin Suciu	redactare grafica computerizată
Prof.dr.arh Florin Machedon	verificare

SUBPROIECTANȚI:

Studii topografice și cadastrale: SC TOPOGRAFIC SISTEM SRL – ing. Ioan Buzaș

SC BETATREK SRL – ing. Iordache Ilie

Studiu geotehnic: SC TG5 PROIECT SRL – ing. Moga Liliana

Studiu de circulații: SC URBAN TRAFIC SRL– ing. Eugen Ionescu

Studii consultative și prospective:

SC EVEREST PROJECT SRL – ing. Mihaela Dobrin – rețele electrice

SC HIDROPROIECT SRL – ing. Anca Florea – rețele apă–canal

SOCIOLOGIE – soc. Simona Braniște – studiu demografic, economic

ARHEOLOGIE – ing. Ghiorghe Papuc

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALU LUI TRAIAN,
JUDETUL CONSTANȚA

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2009

2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE LUCRĂRII

2.1. Scopul lucrării

P.U.G. COMUNA VALU LUI TRAIAN - Faza I propune actualizarea reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Valu lui Traian din județul Constanța.

Prezenta documentație a fost elaborată în baza contractului nr. 162/2008 încheiat între SC EXPACO SR și Primăria Comunei Valu lui Traian, jud. Constanța.

Elaborarea documentației prezente de P.U.G. are două deziderate majore.

Primul este de a îndeplini transpunerea în documentația de urbanism a tuturor prevederilor stabilite în „Caietul de sarcini”, în special a celor descrise la *Obiective principale urmărite prin întocmirea PUG*. Toate aceste obiective au menirea de a asigura dezvoltarea durabilă pe termen lung a comunei Valu lui Traian în context local și regional. **Accentul asupra dezvoltării durabile** orientează corelarea reglementărilor configurativ-spațiale privind dezvoltarea în teritoriu cu aspecte economice și sociale dar calitatea vieții este substanțial dependentă și de aspecte referitoare la protecția mediului. De aceea, este necesară o abordare integrată care să încorporeze cei trei piloni ai dezvoltării durabile: creștere economică, bunăstare socială și protecția mediului, într-un cadru spațial echilibrat.

Al doilea deziderat al elaborării documentației respective este de a asigura **conformitatea Planului Urbanistic General al Comunei Valu lui Traian, jud. Constanța, cu directive ale Uniunii Europene în domeniu**, în mod special directiva privind analiza impactului planurilor și programelor asupra mediului și directivele privind habitatele.

Un element important în elaborarea documentației va fi **analiza implicațiilor opțiunilor de dezvoltare astfel încât să furnizeze o bază pentru dezbateri în procesul decizional**.

Reglementarea dezvoltării teritoriului comunei va fi concepută având la bază cele mai bune practici naționale în domeniu și va include măsuri pentru prevenirea potențialelor efecte adverse, luând în considerare particularitățile și complexitatea municipiului Constanța.

Prin coroborarea aspectelor descrise mai sus au rezultat obiectivele strategice ale formulării prevederilor de reglementare a dezvoltării zonei:

- armonizarea cu P.U.G. Constanța, P.A.T.J. Constanța, planuri de dezvoltare a Zonei Metropolitane Constanța și cu documentațiile de P.U.Z. și P.U.D. aprobate;
- armonizarea interesului public cu cel privat în stabilirea orientărilor de reglementare;
- ameliorarea traficului auto și pietonal în teritoriu prin măsuri specifice, orientate către principalele puncte de interes identificate;
- încurajarea dezvoltării funcțiunilor în concordanță cu statutul comunei și cu teritoriile învecinate, precum și în corelare cu condițiile de piață imobiliară la momentul actual și în perspectivă;
- eliminarea activităților nocive pentru locuitori și găsirea posibilităților de conformare a cadrului spațial prin crearea unei imagini unitare și identitare a comunei;
- asigurarea condițiilor, prin reglementări specifice, pentru protejarea, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural;
- asigurarea unei valorificări eficiente a infrastructurii tehnico-edilitare și identificarea zonelor ce necesită proiecte de refacere a infrastructurii prin corelarea modului de ocupare a terenului cu modul de echipare a acestuia;
- omogenizarea și simplificarea reglementărilor urbanistice de dezvoltare a comunei.

2.2. Obiectivele lucrării

Pentru atingerea scopului descris anterior, obiectivele studiului P.U.G. Comuna Valu lui Traian, jud. Constanța, în faza I s-au orientat către:

- evaluarea și diagnoza situației existente, sintetizând determinări de ordin funcțional, spațial, tehnic, economic și social;
- determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare a comunei;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

3. SURSE DOCUMENTARE

Ediții anterioare ale P.U.G. Comuna Valu lui Traian, jud. Constanța:

- P.U.G. Comuna Valu lui Traian, întocmit de S.C. PROLIF S.A. Constanța (1999);
- Documentație de lotizări particulare, întocmită de S.C. PROIECT S.A. Constanța (1991);
- Planul actualizat al Comunei Valu lui Traian, întocmit de O.J.C.G.C. Constanța;
- Planuri cu vatra comunei și trupurile izolate, întocmite de S.C. PROIECT S.A. Constanța (1991).

Documente strategice

- Date conținute în piesele scrise și desenate ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA (în vigoare și în curs de actualizare);
- STUDIU GENERAL DE CIRCULAȚIE LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA ȘI LA NIVELUL TERITORIULUI DE INFLUENȚĂ (PERIURBAN) – Etapa III, întocmit de Search Corporation;
- A2 – AUTOSTRADA SOARELUI – TERITORIUL ADMINISTRATIV VALU LUI TRAIAN, jud. Constanța, întocmit de S.C. INFOTOP S.R.L. Brăila;
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ 2007 – 2013 a Comunei Valu lui Traian (2006);
- PLANUL OPERAȚIONAL REGIONAL 2007 – 2013: PLANUL INTEGRAT DE DEZVOLTARE URBANĂ PENTRU POLUL DE CREȘTERE ZONA METROPOLITANĂ CONSTANȚA, întocmit de WYG International (2008).

Pregătirea Planului de bază

- Baza fotogrametrică elaborată de I.G.F.C.O.T. București la sc. 1/1000 și 1/5000 și 1/25000 (1999);
- Planimetrarea electronică a suprafețelor din intravilanul existent sc. 1/1000, executată de S.C. PROLIF S.A. (1999);
- Evidența punerii în posesie a terenurilor arabile conform Legii nr. 18/1991;
- Hărțile județului Constanța sc. 1/500000 pentru încadrarea în P.A.T.J. Constanța și în „Zona axei coridorului centru – est”;
- RECTIFICAREA PARȚIALĂ - HOTAR ÎNTRE TERITORIILE ADMINISTRATIVE BASARABI ȘI VALU LUI TRAIAN, întocmită de S.C. BETATREK S.R.L. (2006);
- DELIMITAREA CADASTRALĂ A UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA – TERITORIUL ADMINISTRATIV VALU LUI TRAIAN, întocmită de S.C. GEOTOP 2001 S.R.L. (2007).

Studii de fundamentare P.U.G

- Date conținute în PLANURILE URBANISTICE ZONALE (4) și în PLANURILE URBANISTICE DE DETALIU (51) aprobate în perioada 2000-2008 și aflate în vigoare, pentru diverse obiective realizate sau în curs de realizare (Anexa 1);
- Date conținute în NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme românești și europene) privind GRADUL DE DOTARE A CARTIERELOR ȘI MICRORAIONALEOR;
- STUDIU GEOTEHNIC pentru PLAN URBANISTIC GENERAL ÎN LOCALITATEA VALU LUI TRAIAN, jud. Constanța, întocmit de S.C. PROLIF S.A. Constanța (1999);
- Studiu SITURI ARHEOLOGICE DE PE TERITORIUL LOCALITĂȚII VALU LUI TRAIAN, întocmit de expert dr. Ghiorghe Papuc (2008);
- STUDIU DE CIRCULAȚII pentru P.U.G. Comuna Valu lui Traian, jud. Constanța, întocmit de S.C. URBAN TRAFIC S.R.L. (2008);
- Studiu de SISTEM DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE PENTRU COMUNA VALU LUI TRAIAN, întocmit de ing. Anca Florea (2009);
- Proiect nr. 153/2009 REȚELE ELECTRICE M.T., STAȚIE ELECTRICĂ 110KV/MT ȘI POSTURI DE TRANSFORMARE – VALU LUI TRAIAN, întocmit de S.C. EVEREST PROJECT S.R.L. (2009);
- DOCUMENTAȚIE PRIVIND REPARTIZAREA LOTURILOR ÎN FOLOSINȚA LOCALITATEA VALU LUI TRAIAN, jud. Constanța, întocmit de S.C. PROLIF S.A. (2001);

- STUDII PROIECTARE: PARCELĂRI PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ZONA „C” – COM. VALU LUI TRAIAN, JUD. CONSTANȚA, întocmite de S.C. PROLIF S.A. Constanța (2003);
- MONOGRAFIA „VALU LUI TRAIAN”, autor: Ștefan Păunescu (2008).

Avize și acorduri de specialitate emise pentru PUG Comuna Valu lui Traian

- Aviz de amplasament favorabil nr. 8033370/10.11.2008, emis de S.C. ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA – UTR CONSTANȚA;
- Aviz de principiu din data de 12.02.2009, emis de S.C. VODAFONE ROMÂNIA S.A.;
- Aviz de principiu nr. 52/41761 din 19.02.2009, emis de S.C. R.A.J.A. S.A. CONSTANȚA;
- Înștiințare nr. 20 emisă de S.C. CONPET S.A. – Divizia Transport Țiței Import, Sector Constanța;
- Aviz de principiu nr. 09/TD/NET/17025/CIL din 30.03.2009, emis de S.C. ORANGE ROMÂNIA S.A.

4. METODOLOGIA DE ELABORARE

Documentația a fost elaborată pornind de la tema formulată de beneficiar, ulterior căreia au fost parcurse, în ordinea desfășurării lor, următoarele etape:

- etapa de cartare și actualizare a planurilor topografice,
- etapa de documentare privind studiile și planurile urbanistice aprobate și aflate în vigoare în zona de studiu,
- etapa de analiză multicriterială a teritoriului: funcționalitate, circulații, starea fondului construit, starea fondului vegetal, relații spațiale, etc.,
- etapa de sintetizare a datelor și determinare a potențialului de dezvoltare a comunei,
- etapa de formulare de propuneri de reglementare urbanistică a comunei.

Prezenta documentație de P.U.G. este elaborată conform *Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – reglementare tehnică GP038/99* (aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13N/1999) și Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

Conținutul documentației a fost adaptat aspectelor caracteristice Comunei Valu lui Traian pentru domeniile ce alcatuiesc obiectul de studiu (cadrul natural, economia, populația, echiparea edilitară și ponderea importanței lor). La baza informațiilor privind forța de muncă, obiectivele economice, dotările publice și echiparea tehnico-edilitară au stat date furnizate de Primăria Comunei Valu lui Traian și date obținute prin consultarea populației asupra problemelor și oportunităților de dezvoltarea locală a comunei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA COMUNEI VALU LUI TRAIAN

Din documentele de specialitate referitoare la evoluția istorică a teritoriului dobrogean, incluzând atât studiile de sinteză cât și pe cele de analiză a unor documente scrise și arheologice izolate, rezultă că întreaga zonă a litoralului Mării Negre a fost locuită permanent încă de la sfârșitul perioadei neolitice.

Întemeierea cetății Tomis, în urmă cu 2500 de ani, a fost condiționată în primul rând de existența unui suport demografic teritorial care să asigure un volum important și permanent de schimburi comerciale. Prezența unei populații băștinașe numeroase în zona litorală este atestată încă de la începutul mileniului I d.Chr. prin numărul mare al movilelor (tumuli) funerare concentrate în trei zone distincte: Callatis (Mangalia), Tomis (Constanța) și Histria.

În spațiul de influență directă a cetății Tomis din perioada greacă și elenistică, pe o rază de 20-30 km actualele planuri topografice consemnează prezența unui număr mare de movile care, în majoritate, pot fi tumuli funerari, necercetați până în prezent. În acest sens trebuie menționat faptul că agricultura intensiv practică în ultimul secol și, mai ales, folosirea utilajelor mecanice au condus la aplatizarea numeroșilor tumuli și în special a celor cu o vechime mai mare.

Din punct de vedere administrativ și al organizării întregului teritoriu dobrogean, perioada de vârf se înregistrează în timpul stăpânirii romane din sec II – IV d.Chr. când se organizează întreaga rețea de localități urbane (cetăți) și rurale, sistemul general de drumuri cu punctele de apărare fortificate, precum și delimitarea teritoriilor de administrare directă aferente marilor centre urbane (cetăți). În zona litoralului, delimitarea acestor teritorii respectă relațiile tradiționale din perioada greacă și elenistică. Cetatea Tomis devine la sfârșitul sec. al II-lea „municipiune”, având și funcția de coordonare administrativă și militară a întregului teritoriu dobrogean. Doi factori importanți au contribuit la stabilirea acestui rol de coordonator teritorial:

- era cel mai nordic port maritim accesibil în tot timpul anului (procesul de colmatare al portului cetății Histria era destul de avansat);
- era situat la cea mai mică distanță față de Dunăre (cca. 60 km până la Axiopolis).

Această perioadă coincide și cu cea mai mare dezvoltare economică și urbanistică a cetății Tomis.

Din documentele de sinteză existente rezultă următoarea delimitare spațială a teritoriului aflat în administrarea directă a Cetății Tomis:

- spre vest, pe o distanță de cca. 30 km pe drumul Tomis – Axiopolis (Cernavodă);
- spre nord și spre sud, pe o distanță tot de cca. 30 km de-a lungul litoralului față de axa Tomis - Cernavodă.

Din punct de vedere arheologic, acest teritoriu reprezenta un spațiu dens populat, mai ales în zona litoralului ce lega cetatea Tomis cu principalele cetăți din teritoriu (Axiopolis, Capidava, Ulme Fune și Callatis). Descoperiri arheologice întâmplătoare atestă această condiție până în perioada bizantină târzie.

Referitor la situația actuală a teritoriului aflat în antichitate în administrarea cetății Tomis, trebuie subliniat faptul că acesta coincide în cea mai mare măsură cu limitele propuse pentru organizarea zonei metropolitane a municipiului Constanța.

Revenind asupra situației teritoriale aflate în administrarea directă a cetății Tomis, perioada de vârf înregistrată în sec. II – IV d.Chr. constituie consecința directă a doi factori importanți:

- organizarea teritorială și a sistemului de circulație, care în linii mari se menține și în prezent;
- aplicarea unui sistem juridic de reglementare a relațiilor complexe dintre locuitori la toate nivelele (familiei, comunitate, teritoriu, statal) având la bază „dreptul roman” ale cărui principii se regăsesc și astăzi la baza legislației moderne.

Documentele arheologice atestă în această etapă (sec. II - IV) romanizarea în masă a populației băștinașe în condițiile de „civis romanus”, ceea ce echivalează în prezent cu dreptul de „cetățean european”. Precizăm că actualul teritoriu aferent comunei Valu lui Traian făcea parte în întregime din teritoriul administrat de cetatea Tomis.

În perioada romană târzie și începutul celei bizantine se va menține aceeași structura administrativă la nivelul teritoriului, însă la un potențial economic și demografic mult diminuat, datorită unor nedorite evenimente militare cauzate de invaziile succesive ale unor populații venite din partea de nord-est și de est a spațiului european. Din punct de vedere arheologic, această perioadă este marcată în teritoriul studiat de sistemul celor trei valuri de apărare : Valul mic de pământ, Valul mare de pământ și Valul de piatră, din care ultimele două, prevăzute cu puncte fortificate (castre) judicios distribuite pe traseul acestora, au realizat pentru mai mult timp siguranța celui mai scurt drum dintre Marea Neagră (portul Tomis) și Dunăre (Axiopolis).

Prezența acestor valuri și apartenența lor la un sistem antic de apărare a teritoriului a fost semnalată încă de la sfârșitul sec. al XVIII-lea și a fost consemnată și înregistrată topografic chiar în timpul primului război mondial, însă până în prezent nu a făcut obiectul unui studiu cuprinzător, pe fiecare compartiment și pe tot traseul acestuia, cu o datare precisă, în corelare cu alte obiective din spațiul de viață al poporului roman (ex: valurile din sudul Basarabiei sau din extremitatea vestică a teritoriului țării noastre).

În actuala listă a monumentelor istorice – cod. L.M.I. 2004 - pe teritoriul Comunei Valu lui Traian aceste monumente sunt consemnate astfel:

- a) La nr. crt. 471, poziția CT – I – m – A – 02557.06 și nr. crt. 472 – poziția CT – I – m – A – 02557.07 este consemnat „Valul mic de pământ” datând din secolul VI p.Chr., din epoca romană.
- b) La nr. crt. 473, poziția CT – I – m – A – 02558.04 este consemnat „Valul mare de pământ” datând din secolul IX, din epoca medievală timpurie.
- c) La nr. crt. 474, poziția CT – I – A – 02559.07 este consemnat „Valul de Piatră” datând din secolul X, din epoca medievală timpurie.

Față de limita actuală a teritoriului intravilan al localității, cele trei monumente sunt poziționate astfel:

- a) Valul mic de pământ este situat la sud de localitate, la distanța de 1,5 – 2,0 km de limita acesteia și, în prezent, nu este afectat decât de lucrările agricole curente. Cu mai mulți ani în urmă a fost afectat de lucrările de construire a sistemului de irigații și de construirea canalului navigabil. Are șanțul spre sud și o lungime de 61 km. Pornește de la Dunăre, de la Cetatea Patulului, și se oprește la Constanța pe țărmul mării. Primii 4 km se suprapun peste valul mare de pământ.
- b) Valul mare de pământ este situat la nord de localitate, la distanțe variind între 0,6 și 2,0 km de limitele acesteia. În prezent nu este afectat decât de activitățile agricole curente. Până în prezent a fost afectat direct numai de construirea sistemului de irigații. Valul mare de pământ are o lungime 54 km, începe de la Dunăre unde se suprapune cu valul mic, merge spre răsărit, pe Valea Carasu și ajunge la mare în cartierul Palas din Constanța. Are o înălțime de 3,50 m cu șanțuri la nord și la sud.
- c) Valul de piatră a fost afectat direct de extinderea și organizarea actualului teritoriu intravilan pe o lungime de cca. 3,50 km prin traseul său cu orientare nord-vest / sud-est. Afectarea lui a început în urmă cu cel puțin un secol, când nu exista o legislație precisă pentru protejarea patrimoniului arheologic. Este tot din pământ dar i s-a adăugat un zid de piatră pe creastă, înalt de circa 1,50 m cu o lungime de 59 km. Pornește de la cetatea Axiopolis și atinge țărmul mării la 75 m sud de valul mic de pământ . Are 2 m înălțime și un șanț la nord de aproximativ 2 m. Are 26 de castre la o distanță de 1 – 4 km între ele. Zidul și castrele sunt construite din piatră extrasă de la fața locului.

În perioada medievală de ocupație turcească (sec. XIV – XIX) întreaga viață economică și social-administrativă este redusă la minimum. Orașul Constanța (anticul Tomis iar ulterior Constanțiana) va supraviețui la nivelul unui sat cu potențial economic redus la un volum foarte mic de activități portuare și cu funcții teritorial-administrative reduse, fiind pentru o scurtă perioadă reședință de plasă (nahie). La nivelul teritoriului, agricultura, cu principalele

ei ramuri (cultura cerealelor și creșterea vitelor) va constitui factorul determinant în refacerea și regenerarea așezărilor rurale distruse de numeroasele acțiuni militare care s-au desfășurat pe teritoriul dobrogean încă din perioada bizantină. La nivelul teritoriului principalele relații de circulație și transport se vor dezvolta tot pe traseele cunoscute din perioada antică iar o parte din așezările urbane și rurale vor reabilita o parte din amplasamentele cunoscute din aceeași perioadă.

O evidență cu localitățile existente în sec. al XVII-lea în zona Karasu (Medgidia) menționează existența localităților Nazarcea, Omuscea (Valu lui Traian - vest), Hasancea (Valu lui Traian - est) și Mehmedcea (Straja).

Într-un act de evidență fiscală (defter) privind obligațiile fiscale din anii 1693 - 1694, localitatea Hasancea este consemnata cu un număr de 68 persoane care nu erau musulmane. Populația musulmană era scutită de plata oricărui fel de impozit iar această politică fiscală a constituit în perioada ocupației turcești un mijloc foarte eficient de trecere la Islamism a populației băștinașe, în special a celei din teritoriile din partea de est și centrală a teritoriului dobrogean. Zona de vest adiacentă Dunării a rămas în permanență ocupată destul de dens de o populație creștină românească.

Pentru localitățile care fac obiectul acestei documentații, la sfârșitul perioadei turcești (1860) prin construirea liniei ferate Constanța – Cernavodă se va realiza un stimulent deosebit de impresionant pentru dezvoltarea economică a teritoriilor și localităților tangente acesteia. Pentru localitățile Hasancea și Omuscea, cea mai apropiată gară pentru primirea și expedierea mărfurilor se afla în localitatea învecinată – Murfatlar (Basarabi).

După anul 1878, când teritoriul Dobrogei a fost eliberat de sub stăpânirea turcească și s-a introdus administrația românească, situația actualei comune Valu lui Traian se prezenta astfel:

1. Comuna Hasancea (actuala parte de est a localității Valu lui Traian), având în structura sa administrativă ca localitate componentă și satul Memetcea (Manomedcea, ulterior Straja, în unele documente mai vechi) deținea un teritoriu total de 7744 ha din care 244 ha vetrele celor două localități componente. Populația totală era de 197 de familii cu 883 suflete, majoritatea turci și tătari.
2. Comuna Omuscea (actuala parte de vest a localității Valu lui Traian), având în structura sa administrativă ca localitate componentă și satul Nazarcea (Nazircea) avea un teritoriu total de 5648 ha din care 169 ha vetrele celor două localități componente. Populația totală era de 178 familii cu 778 de suflete, în marea majoritate tătari și turci.

Într-o documentație de sinteză la nivelul întregului teritoriu al Dobrogei întocmită în anul 1900, situația teritoriului aferent actualei comune Valu lui Traian prezenta următoarea structură:

	COMUNA	TOTAL SUPRAFAȚĂ	TEREN PRODUCTIV
1.	HASANCEA	9940 ha	8876 ha
2.	OMUSCEA	7225 ha	6780 ha
	TOTAL	17.165 ha	15.656 ha

Prin noua împărțire administrativă a Județului Constanța, publicată în Monitorul Județului Constanța în anul 1926, este instituită Comuna Valu lui Traian cu reședința în localitatea Valu lui Traian – fostă Hasancea, având ca localitate componentă localitatea Omuscea. Fosta localitate componentă Mahometcea devine localitatea componentă a Com. Osmanfaca, iar localitatea Nazarcea va deveni componentă a Com. Alcap (Poarta Alba) din plasa Medgidia.

Pentru perioada interbelică considerăm ilustrativă pentru evoluția Comunei Valu lui Traian și, în special, a structurii sale demografice datele înregistrate la recensământul din anul 1930 din care menționăm:

LOCALITATEA	NR. GOSPODĂRII	POPULAȚIA TOTALĂ	DIN CARE	
			MASCULIN	FEMININ
VALU LUI TRAIAN	207	980	494	486
VALEA SEACĂ	228	1081	556	525
TOTAL	435	2061	1050	1011

Structura populației permanente după criterii etnice și religioase prezintă un caracter eterogen, specific de altfel întregului teritoriu dobrogean la sfârșitul sec al XIX – lea:

- după neamul de apartenență:

Localitatea	Români	Tătari	Turci	Germani	Unguri	Evrei	Greci	Poloni	Bulgari	Rromi
Valu lui Traian	475	462	14	29	2	-	-	-	-	-
Valea Seacă	612	407	-	4	12	4	2	2	1	25
Total	1087	869	14	33	14	4	2	2	1	25

- după religie:

Localitatea	Ortodocși	Mahomedani	Catolici	Alte secte	Mozaic
Valu lui Traian	480	476	6	18	-
Valea Seacă	638	407	-	30	4
Total	1118	883	6	48	4

Referitor atât la structura etnică a populației celor două localități cât și la cea a apartenenței religioase a acestora, trebuie precizat că după anul 1935, în urma apelului șefului statului turc, majoritatea locuitorilor turci și tătari s-au repatriat în Turcia.

Din caietul statistic din 4 septembrie 1926 rezultă existența în comuna Valu lui Traian a 229 de case, 96 bordeie, 356 capi de familie din care 162 ortodocși și 163 mahomedani.

La recensământul din 1941 existau 455 de clădiri, 535 capi de familie și 2462 locuitori.

În 1999 existau 2150 de clădiri și 7640 locuitori, iar în anul 2005 erau 11500 de locuitori, 3210 gospodării și 3520 de familii.

2.2. ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL JUDEȚEAN

Comuna Valu lui Traian este situată în zona de centru-est a județului Constanța la circa 10 km de municipiul Constanța. Teritoriul comunei studiate are ca limite definite următoarele repere:

NORD: comuna Poiana
 NORD-VEST: comuna Poarta Albă
 EST: municipiul Constanța
 VEST: comuna Basarabi
 SUD-EST: comuna Cumpăna

Comuna Valu lui Traian este cuprinsă în zona de influență imediată a municipiului Constanța (zona metropolitană). Legătura cu municipiul Constanța se realizează pe drumul național DN3 și pe calea ferată.

Prin prognoza de dezvoltare a rețelei rutiere, autostrada Cernavodă -Constanța, respectiv segmentul estic al autostrăzii București - Constanța, va atrage un volum mare de trafic din DN3, care străbate comuna Valu lui Traian. Astfel, se vor realiza economii importante în sectorul amenajării DN3, păstrându-se pentru acesta capacitatea de trafic existentă.

Legătura cu celelalte localități se poate realiza pe drumurile comunale DC1 și DC8, precum și pe calea ferată ce desparte localitatea în două părți, de-a lungul vetrei comunei.

2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Comuna Valu lui Traian este formată dintr-o singură localitate, care a luat naștere conform noii împărțiri administrativ-teritoriale din anul 1967, din satele Valu lui Traian și Valea Seacă. Stadiul de dezvoltare urbanistică actuală, cu evidențierea disfuncționalităților și priorităților de dezvoltare, servește ca bază pentru fundamentarea propunerilor pentru următorii 5 - 15 ani, iar în unele cazuri, pentru o perspectivă îndelungată în ceea ce privește amenajările pentru lotizări particulare, zone industriale, amenajări agro-zootehnice, sistemul de circulații și rețele tehnico-edilitare.

În cadrul rețelei de localități a județului Constanța, comuna Valu lui Traian se încadrează în grupa localităților rurale mari, având ca funcție dominantă - agricultura.

Comuna Valu lui Traian deține potențial de dezvoltare în primul rând datorită poziției sale în teritoriu: „poarta vestică de intrare” în municipiul Constanța dinspre vestul țării, pe DN3. Pentru a evita tendința de absorbție a populației și activității în zonele urbane, s-a propus o strategie însoțită de politici adecvate, care să sprijine dezvoltarea zonelor rurale din imediata apropiere a municipiului Constanța, pentru echilibrarea corectă a rețelei de localități și a echipării teritoriului. Acest lucru este cu atât mai necesar cu cât impactul aglomerației umane asupra mediului în municipiul Constanța va duce la reducerea efectelor nocive ale mediului din municipiul Constanța.

Față de încadrările specifice P.U.G. ale fiecărei subzone și UTR din cadrul teritoriului analizat, s-au făcut observații și rectificări în urma datelor obținute prin studiul pe teren pentru actualizarea situației existente. În cea mai mare parte, construcțiile nou-apărute respecta reglementările P.U.G., cu excepția celor aprobate anterior apariției acestuia.

Construcțiile provizorii, atât cele care respectă tipul de funcțiune impus prin P.U.G. cât și cele care nu respectă aceste indicații, nu au fost considerate ca fiind determinante pentru profilul funcțional al zonei, cel mult au fost luate în calcul la stabilirea unei tendințe spontane de ocupare și utilizare a acelei zone.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. PROBLEME DE MEDIU

Climatologic, Dobrogea prezintă arealul din țara noastră cu clima cea mai aridă (temperat continental excesivă), având ca principali parametri cu influență asupra construcțiilor:

- temperatura medie a aerului	+11,2 C
- temperatura maximă anuală a aerului	+37,5 C
- temperatura minimă anuală a aerului	- 26,5 C
- precipitații medii anuale	347,8 mm/mp
- vânturi dominante	NE-E-SV

Din analiza unei documentații de specialitate, „Studiul climatic al zonei Canalului de navigație Dunăre – Marea Neagră” elaborate special pentru fundamentarea eficientă a acestui important obiectiv teritorial, în baza unor observații continui pe o perioadă medie de cca 40 de ani, se evidențiază următoarele caracteristici geoclimatice:

2.4.1. Climă și microclimă

Climatul temperat continental specific pentru țara noastră este prezent și în regiunea unde este amplasată comuna Valu lui Traian. Acest lucru este accentuat și prin prezența maselor de aer anticiclonal siberian ce bate dinspre NE-SV (Crivățul). Totuși, iernile sunt mai blânde comparativ cu restul țării deoarece este simțită influența Mării Negre.

2.4.2. Temperatura aerului

Valoarea indicilor termohidrici situează comuna în zona agroclimatică I, "caldă-secetoasă", cu resursele termice cele mai ridicate, cu temperatura medie anuală de 10,5°C.

Comuna se încadrează în formula climatică Bsax, ceea ce înseamnă un climat de stepă cu temperatura celei mai calde luni de peste 22°C. În cadrul acestor valori medii ce caracterizează zona, indicatorii climatici diferă în anumite limite în funcție de locul concret al înregistrărilor, cât și de perioada luată în considerație. Temperatura medie anuală la Valu lui

Traian, spre exemplu este de 10,5°C dacă se i-a în calcul perioada 1960-1989 și 10,7°C în intervalul 1942-1997. De asemenea, temperaturile medii anuale înregistrate la Valu lui Traian diferă de la cele de la Constanța și Basarabi. Temperatura maximă absolută (+39°C) s-a înregistrat la Valu lui Traian în august, iar minima absolută (-22°C) în luna decembrie. Variațiile medii lunare pe parcursul unui an, în intervalul perioadei analizate, se încadrează între - 5,0°C și 28,6°C.

Resursele energetice au valorile cele mai ridicate: radiația termică 125-135Kcal/cm²/an și durata de strălucire a soarelui 2200-2400 ore.

Numărul zilelor cu îngheț în timpul anului este de 91 iar al zilelor de vară cu temperaturi de peste 20°C este de 88, existând și temperaturi ce depășesc 30°C.

O caracteristică aparte a climatului dobrogean sub aspect termic și care se resimte și în comuna Valu lui Traian este influența termostatică a Mării Negre. Primăverile sunt reci, ceea ce face ca creșterea vegetației să fie întârziată 10-12 zile față de restul zonelor. La rândul ei, răcirea mai lentă a apei mării face ca toamna să fie ceva mai lungă, iar bruma să nu apară adesea decât în a doua jumătate a lunii octombrie.

2.4.3. Umiditatea atmosferică și precipitațiile

Umiditatea atmosferică înregistrează valori care variază între 15 și 20 grame de apă la metru cub de apă (valoare înregistrată în 2003). Iarna, atunci când aerul conține cantități mai mici de apă, deoarece este mai rece, umiditatea absolută scade. Vara, în schimb, atunci când se intensifică evaporatia apei, valoarea umidității atmosferice crește.

Indicele de ariditate are valoarea de 18,8 .

Umiditatea relativă a aerului este de 75%, cu o influență sensibilă a Mării Negre care menține această umiditate la valorile de 60-68% chiar în lunile cele mai uscate: iulie și august.

Nebulozitatea atmosferică este de 8 zecimi din bolta cerească deoarece asupra mării se înregistrează o mișcare descendentă a aerului care nu permite formarea norilor. Regimul precipitațiilor cumulează în jur de 400 mm pe an, existând situații în care seceta persistă 4-5 luni pe an. Perioada cea mai bogată în precipitații este sfârșitul primăverii și începutul verii. Rezerva de umiditate, în sol, în stratul de la 0 la 100 cm, la sfârșitul lunii martie este de 1133-1173 mc/ha iar deficitul de umiditate cumulat în perioada aprilie-octombrie, pe aceeași adâncime, este de 3857- 4472 mc/ha. Regimul precipitațiilor prezintă un indice valoric situat la media teritoriului dobrogean, favorabil producției agricole cerealiere tradiționale, însă cu valori productive medii sau minime. Din această cauza a fost realizat un sistem unitar de irigații, pe toată suprafața arabilă, care a permis nu numai o creștere importantă a producției agricole ci și o diversificare a acesteia. Regimul precipitațiilor nu este uniform pe toată durata anului fiind deficitar în anotimpul cald, când de multe ori au un caracter torențial cu pericol de inundare. O cantitate maximă înregistrată în intervalul studiat a fost de 97,0 mm în ziua de 20.08.1949. Aceasta valoare maximă trebuie să fie luată în calcul pentru protecția localității și a drumurilor de acces, precum și a unor construcții din teritoriul agricol.

Zăpada este prezentă în medie 33 de zile pe an și are o grosime mai mică de 10 cm. În luna ianuarie grosimea stratului de zăpadă poate atinge 13,3 cm.

Fenomenul de grindină apare pe tot parcursul anului, mai puțin în lunile decembrie, ianuarie și februarie.

Ceața este semnalată mai ales toamna și iarna, rareori primăvara.

2.4.4. Presiunea atmosferică și regimul vânturilor

Frecvența și viteza vântului, datorită influenței zonei de litoral maritime, înregistrează valori medii mai ridicate față de restul teritoriului din interiorul județului și poate fi considerată un potențial energetic, mai ales pentru anotimpul rece, când vitezele sunt mai mari de 4,0 m/sec. Aceste viteze au fost înregistrate la nivelul solului (cota 30,0m). În acest sens considerăm util ca, prin stația meteo de la Basarabi, să se analizeze frecvența și viteza medie a vântului și în două zone din vecinătatea localității – movila „Cocoșu” la nord, cu cote de 83 -84 m, și la sud în zona „ Valului mic de pământ”, la cotele 85 – 87 m.

Dinamica atmosferică la nivelul acestui ecosistem rural se caracterizează prin dominanța vânturilor de N-V, N și NE cu o viteză medie între 7,5 și 12,2 m/s .Viteza vântului poate atinge și 25m/s. Deși comuna Valu lui Traian este situată la aproximativ 16 km de mare, totuși se resimt adierile brizei marine prin încălzirea inegală a uscatului și a apei în 24 ore.

2.4.5. Conditii morfologice și hidrogeologice

În cadrul P.U.G. s-a întocmit studiul în care sunt prezentate elementele detaliate ale structurii terenurilor, nivelul apelor hidrostatice și condițiilor de fundare a diverselor categorii de construcții. Studiul prezintă o zonare a terenurilor din intravilanul localității și suprafețele adiacente acestora. Aceasta permite orientarea pentru extinderea localității în caz de necesitate și pentru plasarea unor construcții care impun izolarea față de zonele locuite sau funcțiuni reclamând protecție. Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile de loess, macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide.

Morfologic, orizontul comunei se încadrează în subunitatea morfo-structurală a Dobrogei de Sud care prezintă caractere morfologice cu totul diferite de Dobrogea Nordică. Porțiunea aceasta se întinde până la 87,4 m altitudine și este reprezentată de un mozaic de calcare fosiliere, scoici, cochilii minuscule care au lăsat urme care se observă cu ușurință în orice rocă din orizontul local. Peste această cuvertura calcaroasă s-a depus mai târziu loessul adus de vânt. Pe loess s-au format solurile fertile iar pe calcare s-au format solurile scheletice cu importanță în viticultură. Din punct de vedere tectonic, această regiune, ca întreg teritoriul Dobrogei, a suferit numeroase mișcări de coborâre și de ridicare, multe transgresiuni și regresii marine care au favorizat depunerea sedimentelor de grosimi mari peste fundamentul cristalin și al șisturilor verzi întâlnite în forajele de la Palazu Mare și Costinești.

Geologic, Podișul Dobrogei cuprinde mai multe formațiuni: granite și șisturi cristaline paleozoice (în zona Macin), șisturi verzi (în Podișul Casimcea), structuri sedimentare triasice (în Dealurile Tulcei), jurasice (pe cursul inferior al râului Casimcea), cretacee (în Podișul Babadag și în Dobrogea de Sud), structuri sedimentare neozoice (în Dobrogea de Sud).

Asociate acestor depuneri există forme de relief influențate de petrografie și structură: un relief "granitic", cu trene de grohotișuri și abrupturi în Munții Măcinului, vechi peneplene conservate pe suprafața erodată a șisturilor verzi, mici forme carstice pe calcarele jurasice, suprafețe structurale adaptate undulărilor largi ale formațiunilor neolitice din Dobrogea de Sud.

Subdiviziunile principale ale Podișului Dobrogei sunt Masivul Dobrogei de Nord și Podișul Dobrogei de Sud, despărțite de linia Hârșova-Capul Midia.

Masivul Dobrogei de Nord este mai înalt, cu un relief mai variat și o înclinare generală de la Dunăre spre Mare. Este format din: Munții Măcinului, Culmea Niculițelului, Dealurile Tulcei, Depresiunea Nalbant, Podișul Babadagului, Podișul Casimcei continuat cu Prispa Hamangia.

Valea Carasu taie Podișul Dobrogean de la est la vest. Acest relief a favorizat dezvoltarea mai multor așezări omenești ca urmare a solului fertil și a apei freatice care se găsește la adâncimi mai mici. Valea, în prezent secată, a funcționat ca un râu în perioada fluvială a cuaternarului. Actualmente, capetele văii sunt scufundate; Gura Văii se află la 25 m sub Dunăre. S-a păstrat până acum câțiva ani sub forma unor bălți întinse cu vegetație de stuf și papură, de la Poarta Albă și Medgidia. Acestea au dispărut din peisajul actual ca urmare a lucrărilor de amenajare a canalului de irigare Carasu.

Uneori, Podișul Dobrogei este considerat o subdiviziune majoră separată a Dobrogei, de același rang cu celelalte două și denumit "Dobrogea Centrală". Podișul Dobrogei Centrale se desfășoară pe aria șisturilor verzi, între aliniamentele faliilor Pecineaga-Camena și Topalu-Tașaul în nord. Structural, peste șisturile verzi urmează calcare și conglomerate calcaroase, apoi depozite loessoide și loessuri.

Valea Carasu, în prezent secată, a funcționat ca un râu în perioada fluvială a cuaternarului. Teritoriul comunei Valu lui Traian este lipsit de cursuri de apă. Cu totul sporadic apar izvoare anemice în versanții dealurilor Hasancea, Omuracea și Basarabi.

Alimentarea cu apă a populației se realizează din apele subterane (20-30 metri adâncime). Alimentarea din pânză freatică este îngreunată din cauza loessului care permite infiltrarea rapidă a apei și face ca pânza freatică să se găsească la adâncimi mari (mai ales în sudul Dobrogei).

Dupa introducerea irigațiilor hidrologia zonei s-a modificat mult, formându-se o falsă pânză de apă freatică superficială, construindu-se chiar zone înmlăștinite cu vegetație specifică și scurgeri de apă intermitente provenite din rețeaua de distribuție a apei prin exfiltrare, dar și datorită unor defecțiuni din timpul aplicării irigațiilor. Astfel, s-a format un pârau care străbate comuna dinspre est spre vest.

2.4.6. Relieful și topografia

Podișul Dobrogei de Sud are aspect tabular și se desfășoară la sud de linia Topalu-Lacul Siutghiol. Fundamental aparține Platformei Moesice alcătuită din șisturi verzi ce nu apar la suprafață. Caracteristica pentru Dobrogea de Sud este accentuarea adâncirii văilor de la est la vest. Valea Carasu, exemplul cel mai caracteristic, își are originea doar la câțiva km de litoralul Marii Negre.

Media ponderată hipsometrică este de 86 m, în cea mai mare parte a sa, peste 55% din teritoriu având altitudini cuprinse între 100-200 m și numai 1% peste 200 m. Nivelul coborât al celor doua extreme - Valea Dunării la vest și Marea Neagra la est - a favorizat săparea unor văi adânci cu o energie de relief mare, 100-150m pe aproape 32% din suprafață.

Principalele subunități geomorfologice ale Dobrogei de Sud determinate de vârsta și particularitățile morfologice existente sunt:

- Podișul Dorobanțului de nord,
- Culoarul Carasu- acesta fiind considerat de unii cercetători un braț mai vechi al Dunării,
- Podișul Negru Vodă,
- Podișul Oltinei traversat de văi scurte și adânci terminate prin limane fluviatile la vărsarea în Dunăre.

Zona studiată se afla situată în platforma Dobrogei de Sud, care se încheie în sudul unei dislocații tectonice profunde: falia Topalu - Palazu Mare. Valea Carasu, ce separă podișul cu același nume de podișurile ceva mai înalte din sud, apare ca o arie depresionară transversală ce unește latura dunăreana cu cea maritimă.

Localitatea Valu lui Traian este amplasată pe un platou cu un relief cu pante mici de la nord spre sud. Toate văile afluențe râului existent au debite reduse de apă.

2.4.7. Solul și subsolul

Terenul agricol ocupă 85.14% din totalul teritoriului administrativ și este în totalitate irigat.

Situația actuală impune o analiză temeinică a reanalizării și utilizării sistemului de irigații, efectelor cumulate pe durata funcționării lui, amenajărilor pentru combaterea excesului de umiditate, reducerii riscului de inundări în zonele joase ale localității și restrângerii suprafețelor mlăștinoase. Variațiile mari ale reliefului și calităților solului au determinat și variația culturilor agricole, a pomiculturii și a zootehniei.

Deși suprafața comunei Valu lui Traian reprezintă numai 0,3% din suprafața arabilă a Dobrogei, pe teritoriul acesteia se întâlnesc practic toate tipurile de sol reprezentative, cu excepția solurilor brune, deltaice și a celor nisipoase cu pondere, de altfel, redusă în structura suprafețelor cultivate. Principalele tipuri de sol care se întâlnesc pe teritoriul comunei sunt:

- cernoziomul vermic carbonatic,
- cernoziomul vermic tipic în condiții de irigare. Pe acest tip de sol sunt organizate câmpurile de cercetare cu experimente riguroase. Cernoziomul vermic tipic de la Valu lui Traian prezintă un orizont de culoare neagra la umed și brun-cenusiu foarte închis la uscat, textură luto-argiloasă, structură glomerulară, fiabil, foarte gros.
- cernoziomul cambic vermic cu suprafețe mai reduse. La acest tip de sol materialul parental este compus din loessuri lutoase, luto-nisipoase, loessuri luto-argiloase sau lutoase. Pe profilul de sol în cazul prezentei fenomenului de eroziune pot apărea roci dure formate din gresii, calcare, șisturi verzi, cristaline sau chiar roci vulcanice.

Cernoziomurile nu pun probleme deosebite în practica agricolă, recomandându-se irigațiile pentru a suplini deficitul de umiditate din perioada de vară. În condiții normale de tehnologie și fără folosirea irigațiilor, aceste soluri au o favorabilitate bună pentru grâu, porumb, etc. În condițiile folosirii irigațiilor și luarea de măsuri ameliorative favorabilitatea acestor soluri crește simțitor.

Pe suprafețe nesemnificative se mai întâlnesc și alte tipuri de sol, ca: cernoziomul de depresiune în diferite stadii de degradare; complexe de cernoziomuri levigate și aluviale de vale care, datorită ponderii lor reduse, nu sunt reprezentative. Roca mamă este leossul și, mai rar, depozitele deluvio-aluviale și aluviale.

2.4.8. Vegetația

Vegetația acestei comune este foarte variată, cuprinzând atât plante ierboase cât și lemnoase. În general, vegetația este specifică de stepă. Fertilitatea bună a solului, precum și existența rețelei de irigații în teritoriu, face ca funcția predominantă să rămână mai departe cultura plantelor, pomilor fructiferi și creșterea animalelor. Aceste funcțiuni dețin primul loc în utilizarea forței de muncă, precum și în realizarea producției de marfă.

Caracterul particular și valoarea deosebită a florei din comuna Valu lui Traian este asigurată de interacțiunea într-un spațiu relativ restrâns a numeroaselor elemente floristice care au ajuns aici din regiuni geografice foarte variate.

În partea de sud a comunei există o rezervație botanică de 5 ha așezată pe o structură de calcare groșiere cochilifere depuse aici din Terțiar, peste care în Cuaternar s-a depus loessul fragmentat de apă.

În rezervație vegetația variază în funcție de expoziția pantei, astfel:

- Panta cu expoziție sudică este complet lipsită de vegetație lemnoasă iar dintre plantele ierboase amintim: *Colchicum biebersteinii* - brândușa stepică, *Crocus variegates* - brândușa vărgată de stepă. Spre vară apar plantele rezistente la secetă cum sunt: *Agropyron cristatum* - pinul crestat, *Crhysanthemum millefolium* - valerica, *Euphorbia stepposa* - alior, *Carthamus inatorius* - iarba vântoasă.
- Panta cu expoziție nordică are un cordon de arbuști reprezentați prin: *Rhammus cathartica* - verigar, *Prunus spinosa* - porumbar, *Rosa canina* - măceș. Sub acești arbuști își fac apariția *Viola pontica* - toporași, iar pe arbuști se cațără un neam de *Asparagus verticillatus* - umbra iepurelui.
- Vegetația de pe coama dealului este reprezentată de plantele rezistente la secetă cum sunt: *Stipa capilata* - colilie, *Kochia prostrata* - iarba vântoasă, *Agropyron cristatum* - pinul crestat. Între cordonul de arbuști și coama valului, cu puțină umezeală se găsește o vegetație în care se evidențiază: *Calamagrostis epigeios* - trestia de câmp, *Chrysanthemum corymbosum* - năpraznicul, *Campanula sibirica* - clopoței și specii de *Agropyron* - specii de pin.

Flora rară din această rezervație este reprezentată de *Crocus pallasii* - șofranul de toamnă, *Dianthus leptopetalus* - garofița, *Euphorbia dobrogensis* - alior, *AUim tauricum* - ceapa sălbatică, *Saturgia coerulea* - cimbru, *Jasmin us fruticans* - iasomia sălbatică.

Plantatiile:

În partea de răsărit a comunei există o plantație de salcâm (*Robinia pseudocacia*) care ocupă aproximativ 1 ha. Această plantație a fost făcută pe o zonă unde înainte a existat pădure.

În cadrul comunei Valu lui Traian nu există spații verzi sau parcuri, locuitorii simțind lipsa acestor locuri de recreere. Există puțină vegetație în curtea grădinițelor și a școlilor.

Fâșiile stradale, plantate, mărginesc de o parte și de cealaltă DN3 care face legătura între Constanța și Cernavodă.

2.4.9. Fauna

Fauna, întocmai ca și vegetația, este specifică zonei de stepa care caracterizează întreg Județul Constanța. Fauna comunei Valu lui Traian se află într-o strânsă relație de interdependență cu solurile, clima și vegetația din această zonă.

Sunt întâlnite elemente mediteraneene, pontice, balcanice în care predomină rozătoarele de câmp și păsările. Printre speciile cele mai răspândite amintim: popândăul (*Citellus citellus*), șoarecele de câmp (*Microtus arvalis*), iepurele de câmp (*Lepus europaeus*), potârnichea (*Perdix perdix*), dihorul pestriț (*Vormela peregusn*).

În tufișurile și malurile de pământ se adăpostesc specii rare, cum ar fi țestoasa dobrogeana (*Testudo graeca iberica*) și broasca. Dintre speciile endemice, mai des întâlnim grivanul dobrogean (*Misocricetodon newtoni*) și gușterul vărgat (POSEA, 1982).

Păsările caracteristice acestei zone sunt: graurul, lăcustarul, potârnichea, prepelița, ciocârlia, iar dintre rapitoare - eretele alb și șorecarul mare.

Reptilele sunt extraordinar de bine reprezentate prin diferite specii de șerpi și șopârle: *Coluber jugularis* (șarpele rău), *Vipera ammodytes montandoni* (vipera cu corn dobrogeană), *Ablepharus kitaibelli* (șopârlița de frunzar), etc.

Dintre mamifere sunt prezente mistrețul și căprioara.

2.4.10. Zone cu riscuri naturale

În intravilanul comunei Valu lui Traian nu există suprafețe supuse periodic inundațiilor sau alunecărilor de teren, care ar necesita operațiuni deosebite pentru preîntâmpinarea acestora.

În zona sudică a comunei, la hotarul cu râul existent, apar inundații temporare la ploii torențiale, fiind o zonă cu cote joase. Aceste zone sunt inventariate de Consiliul Local al comunei în vederea îmbunătățirii situației existente. În urma informațiilor primite de la localnici, aceste inundații nu au provocat distrugerii importante materiale.

2.4.11. Surse de poluare

În comuna Valu lui Traian nu există surse de poluare a aerului iar poluarea fonica se resimte doar de-a lungul șoselei naționale și a căii ferate. În ceea ce privește sursele de poluare a apelor, deversarea și depozitarea deșeurilor și rezidurilor menajere a constituit principala problemă în acest sens. Singurul curs de apă care traversează comuna a fost extrem de poluat până în 2005 când Primăria Valu lui Traian a curățat zona aferentă acestui loc. .

Sursele de poluare a solului au fost neînsemnate; astfel, ultimele studii realizate în acest domeniu au arătat că, din punct de vedere structural, solul nu s-a modificat deloc. Acesta are aceeași componență ca acum 100 de ani.

2.4.12. Influența particularitatilor cadrului natural asupra principalelor activități care se desfășoară pe teritoriul comunei Valu lui Traian

Localitatea Valu lui Traian și teritoriul aflat în administrarea sa directă este situată în partea nord-estică a Dobrogei de sud, în podișul Dobrogei maritime, care este particularizată prin altitudini mai mici și o fragmentare redusă comparativ cu restul teritoriului, cu văi mai puțin adânci și relativ mai largi, fără fenomene de erodare datorită lipsei apelor curgătoare de suprafață cu debite permanente. Pentru spațiul restrâns al comunei Valu lui Traian, regimul termic în condițiile cadrului geografic existent este favorabil atât desfășurării unor activități economice agricole tradiționale cât și celor de habitat. Durata mare de strălucire a soarelui din perioada caldă (lunile IV - IX) constituie un potențial energetic care poate fi valorificat pe plan local atât pentru producția agricolă (solaria, sere) cât și pentru producerea energiei electrice (centrale solare).

În concluzie, climatul acestei comune împreună cu elementele care caracterizează din punct de vedere morfologic acest teritoriu au permis în trecut și oferă în continuare perspective dezvoltării comunei Valu lui Traian, crescând premisele unui tot mai intens fenomen de urbanizare.

2.5. ACTIVITĂȚI ECONOMICE

2.5.1. Agricultură și creșterea animalelor

Comuna Valu lui Traian are o poziție deosebit de avantajoasă în cadrul rețelei de localități a județului prin situarea în zona de influență a municipiului Constanța. Comuna beneficiază de avantajul unei acces facil la infrastructură prin traversarea ei de către DN 3, Calea Dobrogei. În cadrul rețelei de localități a județului Constanța, comuna Valu lui Traian se încadrează în grupa localităților rurale mari, având ca funcție dominantă agricultura. Din punct de vedere economic, apropierea centrelor urbane Constanța și Basarabi favorizează desfacerea produselor agricole obținute în ferme sau gospodării individuale.

Suprafața totală a comunei este de 6329 ha, din care 5487 ha (87%) reprezintă terenuri agricole, iar din acestea 4900 ha sunt arabile (89%), 58 ha pășuni, 151 ha vii și 364 ha livezi.

Cultura cerealelor (grâu, orz, secară, porumb) ocupă mai mult de jumătate din suprafața agricolă, lucru legat de condițiile naturale ale comunei și anume soluri cernoziomice foarte bune pentru cultura acestora și terenuri cu panta redusă.

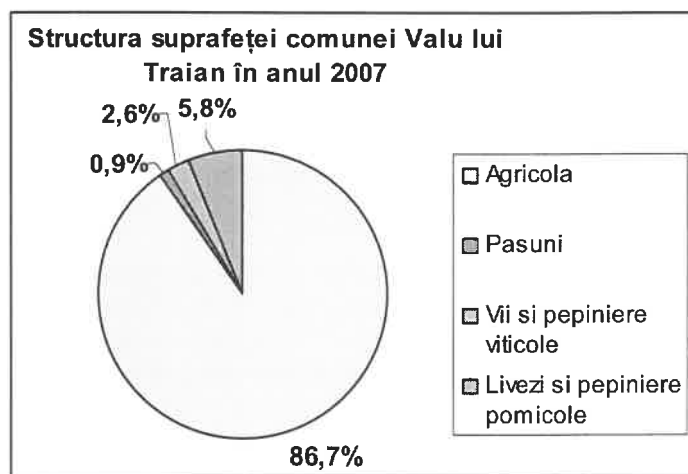
În afara cerealelor, pe teritoriul comunei un loc însemnat îl ocupă grupa plantelor tehnice, în deosebi cultura de floarea soarelui.

Producția de cereale crește încontinuu datorită tehnicilor moderne practicate astăzi de cele 4 societăți agricole, a chimizării lucrărilor (aplicarea de îngrășăminte chimice) și mecanizării lucrărilor.

În suprafața agricolă a comunei sunt cuprinse 151 ha cultivate cu viță de vie nobilă, dintre care o mare parte sunt cultivate cu struguri de masă. Solurile calcaroase, prielnice viței de vie, determină obținerea unor vinuri de calitate mult apreciate. În plan viticol, producția totală de struguri în perioada 1997-2002 a fost destul de ridicată (în anul 1997 –145 tone) și a fost maximă în anul 1998 (150 tone). La extrema cealaltă producția totală minimă s-a înregistrat în anul 2002, aceasta atingând valoarea de 98 tone.

O atenție deosebită se acordă culturii legumelor în comuna Valu lui Traian. Această cultură este realizată de marea majoritate a locuitorilor, având în vedere rolul de zonă preorășenească al comunei în aprovizionarea cu legume proaspete a locuitorilor din municipiul Constanța.

De-a lungul timpului suprafața pășunilor a avut o evoluție oscilantă deoarece populația comunei le-au schimbat orientarea transformându-le în terenuri agricole. Pășunile ocupă o foarte mică parte din suprafața comunei (0,9%), viile și pepinierele viticole doar 2,6% iar livezile și pepinierele pomicole ocupă 5,8%.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Suprafețele cultivate cu plante agricole variază de la an la an: în 2003 au fost înregistrate reduceri de 10 ori ale suprafeței cultivate cu grâu și secară și creșteri mari ale suprafețelor cultivate cu porumb, floarea soarelui, cartofi și legume.

Ha	2000	2001	2002	2003
Grau si secara	1311	1416	2130	220
Porumb boabe	979	760	453	1236
Floarea soarelui	581	682	784	1931
Cartofi	13	20	4	54
Legume	40	45	2	50

Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Solurile cernoziomice și terenurile cu pantă redusă facilitează cultivarea în special a cerealelor: grâu, orz, secară și porumb, culturi care ocupă mai mult de jumătate din suprafața agricolă a comunei. În afara culturii cerealelor, plantele tehnice se cultivă de asemenea pe suprafețe mari (floarea soarelui). În suprafața agricolă a comunei sunt cuprinse culturi de viță de vie nobilă, dintre care o parte este cultivată cu struguri de masă.

Există suprafețe cultivate cu legume, în regim individual, care sunt apoi valorificate în municipiul Constanța sau în cadrul unor ferme agricole. Dintr-un total de 4900 ha suprafață arabilă, 1600 ha (33%) erau cultivate în anul 2007 de către 6 societăți agricole în sistem de exploatare intensiv. Gospodăria individuală nu este de tip autarhic, recoltele obținute fiind valorificate în afara gospodăriei. Producția de cereale și legume este foarte variabilă, depinzând de la an la an de condițiile climatice.

Tone	2000	2001	2002	2003
Grâu si secară	3192	4522	5557	221
Porumb boabe	756	923	530	3216
Floarea soarelui	687	745	681	2741
Cartofi	159	192	37	679
Legume	280	382	9	860

Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța, date disponibile până în 2003

În concluzie, producțiile obținute pe raza comunei Valu lui Traian prezintă oscilații destul de mari, acestea variind în funcție de condițiile climatice din anul respectiv.

În economia comunei Valu lui Traian, cele două cooperative agricole de producție au avut un rol important în perioada comunistă în ocuparea forței de muncă dar și în exploatarea cu mijloace moderne a terenurilor agricole. După 1990, cele două CAP-uri și sistemul de irigații au fost distruse iar terenurile agricole au fost retrocedate. După reconstituirea dreptului de proprietate, unii dintre locuitorii comunei s-au organizat în asociații familiale, societăți agricole sau au preferat să muncească individual pământul. În anul 2007, în comuna Valu lui Traian existau 6 societăți agricole organizate sub forma unor SRL-uri și care dețineau în proprietate 1966 ha teren (36% din total teren agricol).

Sectorul zootehnic s-a dezvoltat continuu prin micii producători, urmărindu-se în principal creșterea găinilor, ovinelor, porcinelor și bovinelor. Numărul porcinelor atinge cote maxime în anul 2000 atunci când acestea numărau 14215 de capete, dintre care 5803 existau în gospodăriile sătenilor. De asemenea, exemplarele de ovine s-au înmulțit considerabil, astfel încât numărul acestora a crescut de la 467 în anul 1952 la 13656 capete în anul 2002. Un număr de 10368 capete se aflau în acel an în gospodăriile locuitorilor.

Apogeul numărului de păsări este atins în ultimul deceniu. Astfel, s-a ajuns ca în anul 2000 numărul acestora să fie de 314582 de capete.

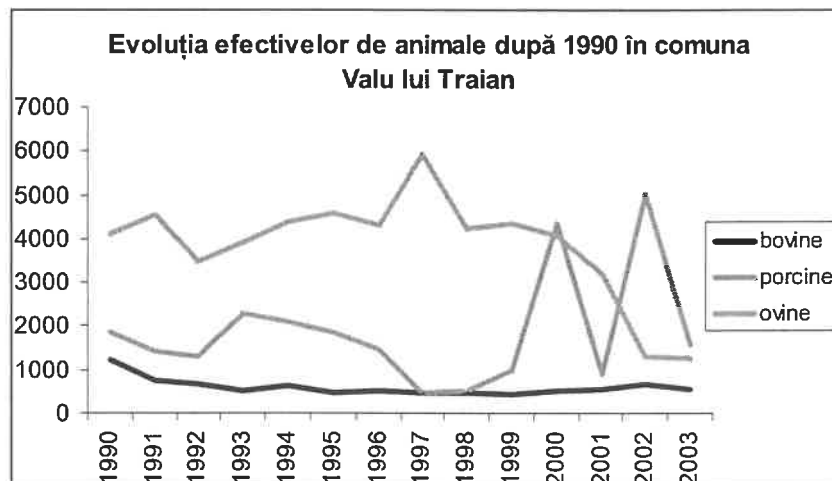
În 2009, numărul de animale din comuna Valu lui Traian este estimat astfel:

- bovine: 102 capete
- porcine: 212 capete
- caprine: 785 capete
- ovine: 1400 capete
- pasari: 1080 capete
- cabaline: 200 capete

Principalele produse ale acestui sector – carne, lapte, lână, ouă – sunt din plin valorificate constituind o sursă importantă de venituri.

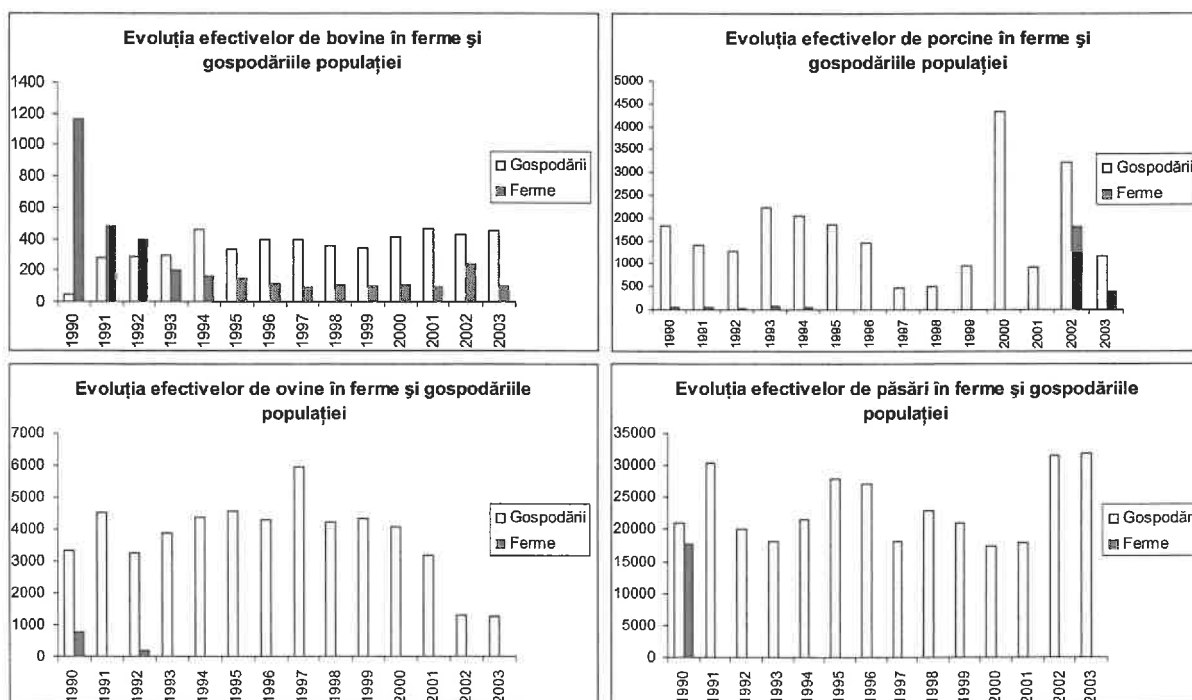
Apicultura este, de asemenea, o îndeletnicire frecventă a locuitorilor comunei. În perioada comunistă, în cadrul celor 2 cooperative agricole de producție (CAP-uri) au fost achiziționate rase superioare genetic iar efectivul de animale a crescut în timp.

După 1990, o dată cu desființarea CAP-urilor, creșterea animalelor s-a făcut preponderent individual. Activitatea din zootehnie a cunoscut un declin dar și o adaptare la cererea și oferta de pe piața de animale. În general, numărul efectivelor de animale a scăzut față de 1990, numărul bovinelor s-a menținut constant însă a scăzut numărul ovinelor mai ales după 1999. Numărul porcinelor a crescut după 1990 și a cunoscut variații foarte mari.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța, date disponibile până în 2003

Dacă în 1989 în cadrul CAP-urilor se creșteau atât bovine cât și porci, ovine, păsări, în perioada de tranziție populația a crescut animale în mod individual. Astfel, în fermele care s-au constituit au fost crescute doar bovine iar în ultimii ani și porcine.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța, date disponibile până în 2003

Este de menționat faptul că în comuna Valul lui Traian există 2 stațiuni de cercetare științifică agricolă, cea mai veche dintre ele datând din anul 1933 (Stațiunea experimentală). Stațiunea de cercetare culturi irigate înființată în 1933 are o veche tradiție de cercetare științifică imprimată încă de la început. Scopul înființării stațiunii a fost determinat de necesitatea

ameliorării unor soiuri de cultura indigenă, crearea de noi soiuri ale căror calități să răspundă condițiilor climatice specifice Dobrogei. Astfel, au fost îmbunătățite numeroase soiuri de cereale: grâu, porumb, orz, ovăz, floarea soarelui și soia, soiuri ce sunt rezistente la secetă și dau producții ridicate și constante. Stațiunea a ajuns astăzi la 130 de angajați specialiști cu studii superioare și medii și a fost dotată cu aparatură modernă pentru a reuși să producă sămânță de categorii biologice superioare. Alături de SCCI funcționează și SCPP care se ocupă de producerea materialului săditor pentru toate categoriile de pomi fructiferi. Aceste 2 stațiuni dețin împreună o suprafață totală de 2100 ha, reprezentând o pondere mare de 38% din suprafața agricolă a comunei. În cadrul acestor stațiuni de cercetare (stațiuni specializate în cercetarea și producerea materialului săditor pomicol și în irigații-Stațiunea de cercetare culturi-irigate) sunt angajate aprox. 310 persoane, specialiști cu studii superioare sau medii.

2.5.2. Mediul socio-cultural. Servicii de asistență medicală și socială a populației

Până în 1900 documentele nu vorbesc de existența vreunor școli în comună. După 1900, în geamie a funcționat o școală de limbă tătară. Prima școală se construiește în 1911 iar a doua în 1927, ambele cu câte o sală de clasă și locuință pentru director. Mai târziu, clădirile celor două școli au fost extinse cu alte săli de clasă, camere cu materiale, cancelarie, baze sportive etc.

În comuna Valu lui Traian funcționează în prezent patru unități școlare din care două grădinițe cu orar normal și două școli cu clasele I-VIII.

Două din cele patru unități școlare (Grădinița nr.1 și Școala nr.1) au fost reabilitate ca și construcții și dotări la standarde europene, iar celelalte unități școlare sunt cuprinse în programe de reabilitare în viitorul apropiat. Astăzi, numărul cadrelor didactice care funcționează în comuna Valu lui Traian se ridică la 73. Prin managementul educațional derulat în unitățile școlare pentru îmbunătățirea performanțelor cadrelor didactice s-au asigurat condiții acestora prin completarea studiilor, susținerea diferitelor grade didactice și participarea la cursuri de formare continuă.

Populația școlară este reprezentată de 286 preșcolari și 846 de elevi. Elevii unităților școlare provin din medii diferite și sunt de naționalități diferite (români, tătari, turci, romi). Din studiile și statisticile realizate de școli reiese că populația școlară este în creștere datorită exodului populației dinspre urban spre rural, a marketingului educațional, pus în practică de către conducerea unităților școlare.

Legătura școală – comunitate este stabilită prin implicarea factorilor educaționali comunitari în viața școlii și a școlii în acțiunile comunitare. An de an, rata de promovabilitate și de absolvire este în creștere iar admiterea în ciclul superior de învățământ este de 100%. Rezultatele elevilor școlilor sunt semnificative, ei ajungând până la olimpiadele naționale.

Există în localitate două cămine culturale și patru biblioteci care pun la dispoziție un bogat fond de carte. În prezent, cele două cămine nu dispun de suficientă bază materială pentru desfășurarea normală a tuturor activităților. Unul din ele este în curs de reabilitare iar celălalt urmează să fie reabilitat.

Tot în domeniul cultural putem aminti :

- Monumentele istorice „Valul de pământ – Valu lui Traian” ;
- Biserica ortodoxă „Sfinții Apostoli Petru și Pavel”;
- Biserica ortodoxă „Cuvioasa Paraschiva”;
- Biserica ortodoxă „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” ;
- Biserica penticostală ;
- Geamia Valea Seacă ;
- Geamia veche Valu lui Traian;
- Geamia noua Valu lui Traian.

Dintre evenimentele culturale locale periodice amintim :

- „Ziua recoltei” - septembrie – octombrie;
- „Serbare campeneasca” cu ocazia deschiderii sezonului de pășunat.

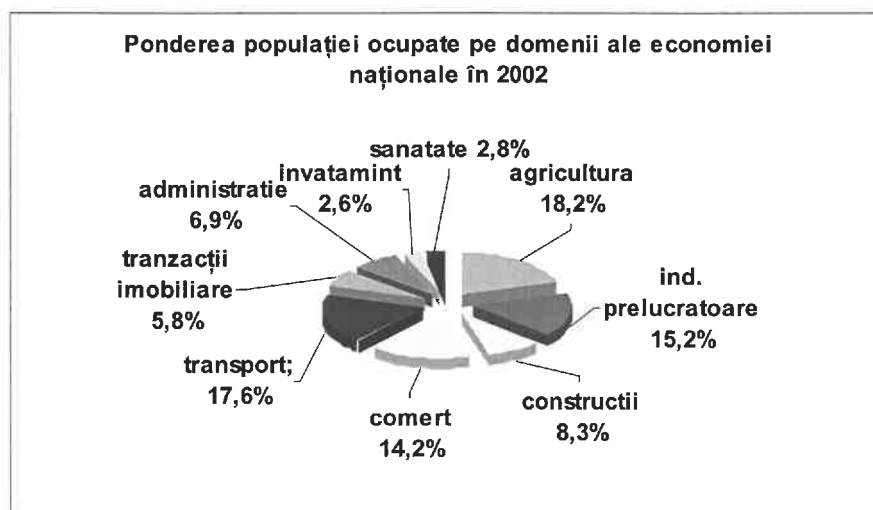
În comună funcționează 6 cabinete de medicină de familie, 3 cabinete de stomatologie, 1 cabinet obstetrică-ginecologie și 3 farmacii. Funcționarea acestor cabinete se realizează prin cei 6 medici specialiști stomatologi, 1 medic specialist obstetrică-ginecologie, 3 asistente farmacie, 6 asistente medicale, 1 asistent igienă și epidemiologie. Există o repartitie egală a pacienților la nivelul tuturor medicilor de familie, aproximativ 1500 – 2500 pacienți/ medic. Din totalul populației cu domiciliul stabil la nivelul comunei aproximativ 10–20 % sunt neasigurați din motivul neplății asigurării de sănătate, lipsa locului de muncă, lipsa pensiei la cei peste 60 ani. Asistența socială se ocupă de întocmirea dosarelor de ajutor social pe bază de anchete sociale. În prezent exista 128 dosare de ajutor social care cuprind: persoane în vârstă, persoane cu certificate medicale, persoane (mame) care au în îngrijire copii sub 7 ani.

De asemenea, asistența socială se ocupă de întocmirea dosarelor persoanelor cu handicap aprobate prin Legea 519/2002 și asistenților personali ai acestora. Există în evidență 40 dosare de handicap. Un loc important îl ocupă protecția copilului (Legea 272/2004 privind respectarea, promovarea și garantarea drepturilor copilului). Se întocmesc dosare din 2003 conform Legii 10/2003 privind copiii infectați HIV. Întocmirea anchetelor sociale privind copii cu probleme (abandon familial, pentru rezolvarea lor prin plasament familial, cămine de copii, adopție). Colectivul de asistență socială contribuie la efectuarea anchetelor sociale solicitate de judecătoria, școală, protecția copilului sau alte organe abilitate cu rezolvarea problemelor cetățenești. Anchetele sociale se efectuează și la cererea persoanei fizice care are anumite probleme sociale.

2.5.3. Populația ocupată

La recensământul din anul 2002 au fost înregistrate un număr de 2577 persoane ocupate, din care 2223 salariați, reprezentând 86%, iar restul fiind patroni, lucrători pe cont propriu, membri ai societăților agricole sau lucrători familiali în gospodăria proprie. Patronii aveau o pondere de cca. 2% din total populație ocupată. Persoanele ocupate înregistrate lucrau la acel moment în localitate sau în afara acesteia.

Cei mai mulți salariați erau ocupați în agricultură, respectiv 18,3% și transport 17,6%. Majoritatea populației ocupate era de sex masculin, respectiv 70% din total, ceea ce arată un grad redus de ocupare al femeilor.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

2.5.4. Mediul antreprenorial

Poziția geografică în zona de influență a municipiului Constanța și tradițiile comerciale ale populației comunei au facilitat dezvoltarea unui mediu prosper de mici afaceri. Firmele sunt de mărime mică și medie, preponderent fiind cele dezvoltate în cadrul familiei care au în medie 1,9 angajați.

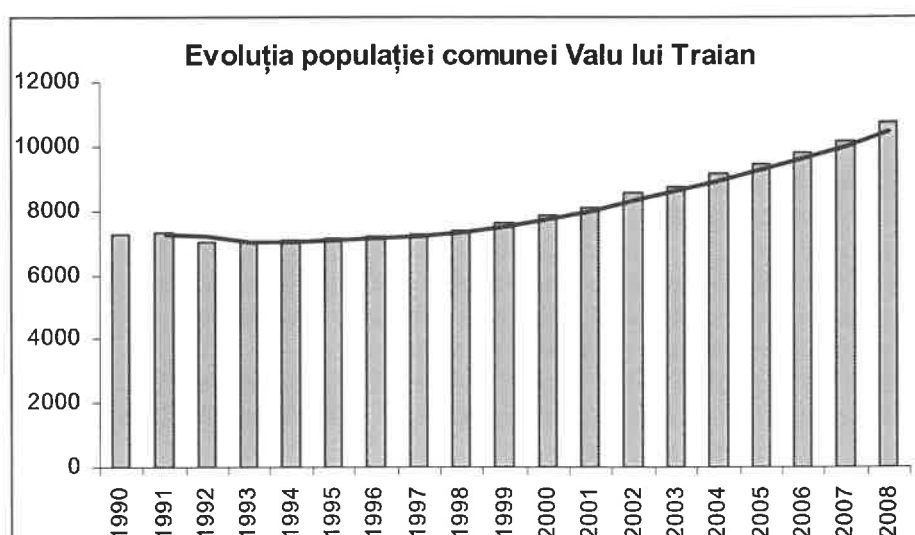
Dintr-un total de 124 agenți economici activi, mai mult de 50% din ei sunt ocupați în domeniul comerțului, doar 6 dintre ei în domeniul agriculturii. Se poate remarca un număr mare de întreprinzători în domeniul transportului. Analiza situației angajaților în cadrul firmelor de pe

teritoriul comunei arată că în anul 2008 în cadrul acestora lucrau 232 persoane iar restul salariaților lucrau în sectorul public sau în alte instituții sau firme din municipiul Constanța.

2.6. POPULAȚIA ȘI STRUCTURA SOCIO-DEMOGRAFICĂ

2.6.1. Numărul locuitorilor și evoluția populației

La 1 iulie 2008, comuna Valu lui Traian deținea un număr de 10733 locuitori, situându-se printre comunele mari ale județului Constanța. Efectivul populației a crescut continuu începând din anul 1994, după o reducere a populației imediat după 1990. Creșterea cea mai importantă a populației s-a produs între anii 2000 și 2008, când populația a crescut cu 2876 locuitori, reprezentând o creștere cu 37% față de populația anului 2000. Această creștere s-a produs în principal pe fondul unui spor migrator pozitiv și menținerii ratei natalității. Situată în imediata apropiere a municipiului Constanța, la doar 8 km, localitatea Valu lui Traian atrage populație urbană care optează pentru locuințe individuale, într-un mediu natural.



Sursa: Direcția de Statistică a județului Constanța, Caietele comunei Valu lui Traian

Luând ca reper recensământul din 1924, efectivul populației comunei Valu lui Traian s-a multiplicat în decursul timpului de aproape 6 ori până în anul 2008. În anii '20-'30, creșterea populației s-a datorat stabilirii aici a celor ce lucrau pe moșiile familiilor de origine română din localitate iar în perioada comunistă creșterea efectivului populației s-a datorat stabilirilor muncitorilor care lucrau la fabricile din Constanța și cărora nu le era permis să își stabilească domiciliul în oraș. Un alt val de stabiliri a fost înregistrat în perioada construirii sistemului de irigații și a canalului Dunăre-Marea Neagră, o parte din muncitorii care lucrau la aceste obiective stabilindu-se pe teritoriul comunei.

2.6.2. Densitatea populației

Densitatea populației se află într-o relație de interdependență cu procesul de dezvoltare economică și cu tendința de urbanizare a comunei.

În anul 1924 densitatea populației comunei Valu lui Traian era de 0,295 loc/kmp. Datorită procesului intens de dezvoltare, densitatea medie a crescut considerabil, astfel încât în anul 2005 aceasta atinge valoarea de 1,817 loc/kmp.

Datorită unor bune relații în ceea ce privește conviețuirea dintre etniile comunei, această localitate a prosperat în mod continuu, tendința de urbanizare manifestându-se tot mai frecvent în ultimii ani.

2.6.3. Natalitatea

În anul 1920 se constată existența unor valori scăzute (12,5‰), deoarece din comună la acea dată pleacă mulți tătari în țara lor natală. Între anii 1924 și 1936 rata natalității variază foarte

puțin (18,26‰ în 1924 și 19,40‰ în 1936). În anul 1948 rata natalității crește vizibil ajungând până la 28,32‰ deoarece în comună sosesc moldoveni, olteni și transilvaneni care lucrează pământul marilor proprietari. Punctul culminant în ceea ce privește descreșterea ratei natalității este atins în anul 2002, an în care valoarea acesteia ajunge la 12,46‰. Cauza principală pentru această scădere o reprezintă scăderea nivelului de trai, mai ales în mediul rural.

În decurs de 82 de ani rata natalității populației comunei Valu lui Traian s-a diminuat cu aproximativ 0,04‰.

2.6.4. Mortalitatea și mortalitatea infantilă

Mortalitatea, exprimată prin indicii de morbiditate, a înregistrat în comuna Valu lui Traian, în anul 1969, o valoare de 4,96‰, de aproximativ două ori mai mică ca în anul 2005 (8,17‰).

Începând cu anul 2002 și până în anul 2005 s-a înregistrat o creștere treptată a ratei mortalității, valoarea minimă aferentă acestei perioade fiind de 8,17‰ în anul 2005.

În general, rata mortalității în perioada 1924-1936 atinge o valoare medie de 29,5‰, în timp ce între anii 1961 și 1969 valoarea medie este de 6,55‰. Această diferență procentuală este corespunzătoare în cea mai mare parte procesului de urbanizare, proces care și-a extins principale influențe și asupra acestei comune.

Între anii 1920 și 1936 se înregistrează o creștere semnificativă a ratei mortalității infantile (de la 10‰ în anul 1920 până la 14,55‰ în anul 1936). Începând cu anul 1948 asistăm la o diminuare a valorii acestui tip de mortalitate, astfel încât în anul 2005 aceasta are un procent foarte mic (4,52‰). Această scădere a ratei mortalității infantile din ultimul deceniu este pusă pe seama îmbunătățirii serviciilor sanitare, a tehnologiilor de ultimă oră, dar nu în ultimul rând și pe seama conștientizării populației cu privire la efectele nocive pe care le manifestă anumiți factori în cadrul unei comunități umane.

2.6.5. Sporul natural

Sporul natural reprezintă diferența dintre natalitate și mortalitate. Valoarea acestuia a fost pozitivă între 1948 și 2005. Între anii 1920 și 1936 sporul natural are o valoare negativă. Această valoare negativă (-22,5‰) se datorează îndeosebi faptului că mortalitatea a avut valori mult mai mari decât natalitatea.

Influența ratei de imigrare asupra sporului natural se face resimțită în acest caz deoarece tătarii pleacă în țara lor natală, influențând astfel natalitatea.

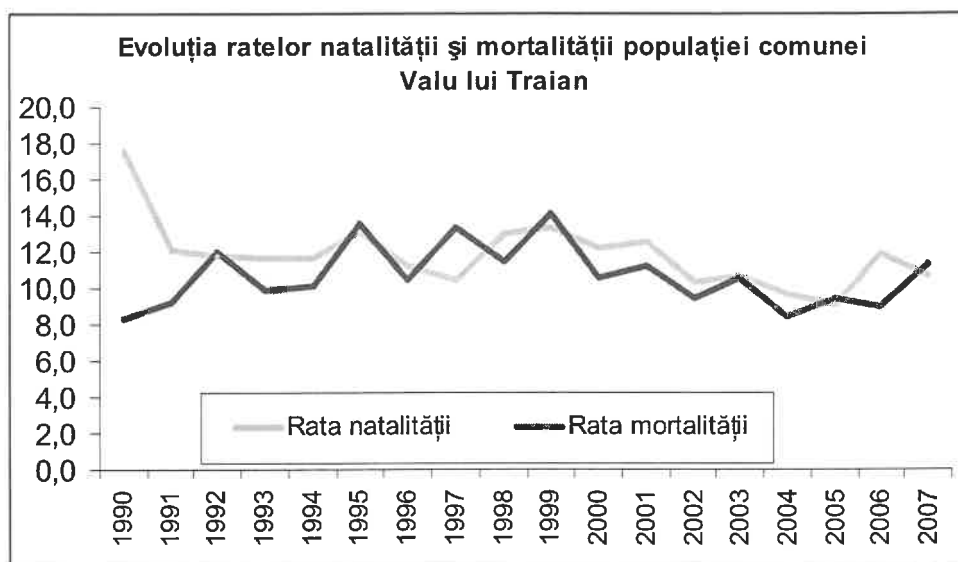
Între anii 1948 și 2002 sporul natural al populației comunei Valu lui Traian a atins valori pozitive, minima fiind de 4,3‰ în anul 1961, iar maxima în anul 1967 cu o valoare de 11,54‰. Acest lucru poate fi pus pe seama creșterii continue a valorilor natalității.

Între anii 1967 și 1969 sporul natural are o valoare aproximativ constantă, situându-se în jurul valorii de 8,96‰, acest lucru datorându-se valorii constante a mortalității și natalității.

Se observă o diminuare semnificativă a valorii sporului natural în anul 1999 (3,01‰).

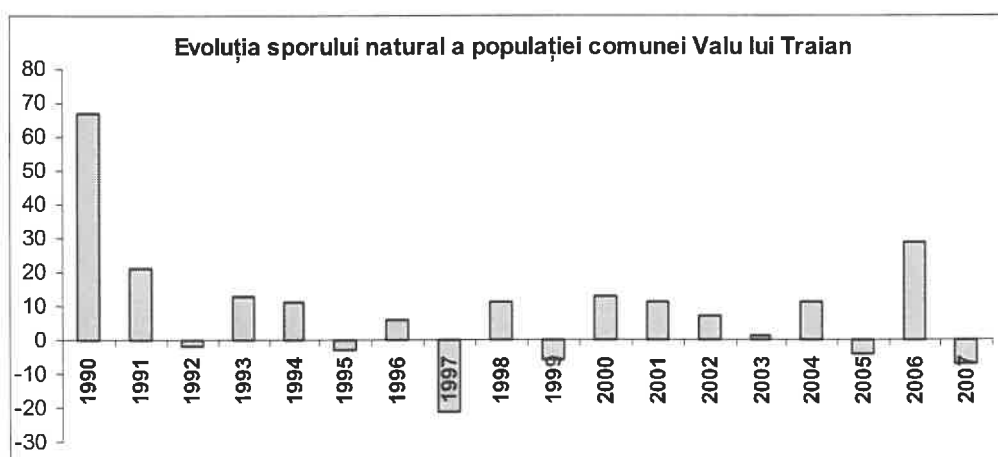
Urmează apoi o perioadă de creștere a valorii sporului natural, astfel încât în anul 2002 acesta are valoarea de 3,97‰.

Rata natalității este în general mai mare decât cea a mortalității, ceea ce arată un număr mai mare de nașcuți decât de decedați. În ultimii 7 ani, rata mortalității a înregistrat valori mai mici decât rata natalității. În intervalul analizat, 2000-2007, media ratei natalității a fost de 10,9‰ față de 10‰ cât a fost media ratei mortalității.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Valorile sporului natural sunt variabile, în general pozitive, populația înregistrând excedent natural. Populația aflată la vârsta fertilității va crește prin stabilirea în comună a populației tinere din mediul urban, creându-se premise pentru menținerea unui spor natural pozitiv.

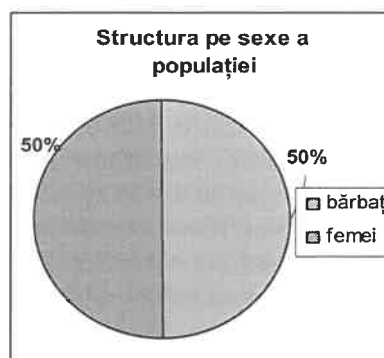


Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

2.6.6. Structura demografică

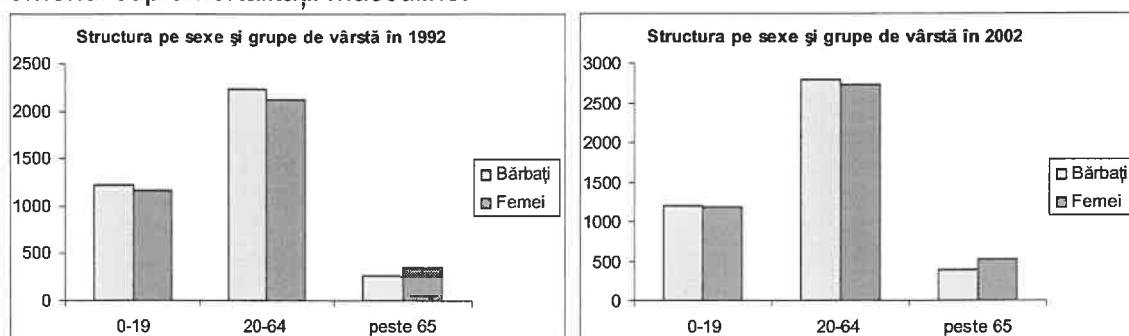
2.6.6.1. Structura populației pe sexe

Ultimele date din 2008 arată un raport echilibrat între femei și bărbați, respectiv 5387 femei la 5346 bărbați.



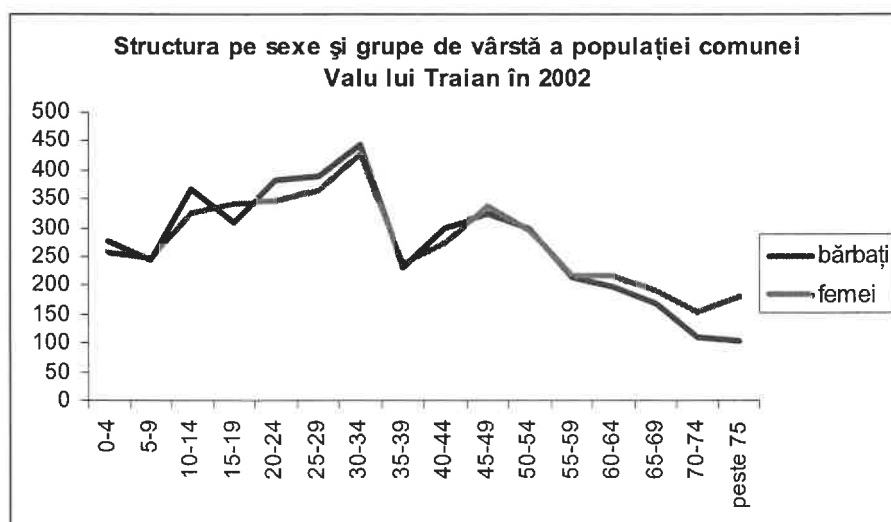
Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Este importantă vizualizarea structurii pe sexe și grupe de vârstă a populației unde apare un excedent masculin la tineri și la adulți și o populație feminizată cu vârsta peste 65 ani. Dacă urmărim structura pe sexe și vârste la recensămintele din 1992 și 2002 observăm tendința de creștere a ponderii femeilor la grupa de vârstă peste 65 ani odată cu instalarea procesului de îmbătrânire demografică. Excedentul feminin la grupa de vârstă peste 65 ani se explică prin fenomenul supramortalității masculine.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Structura pe sexe și grupe cinciinale de vârste a populației în anul 2002 indică un echilibru între sexe și un dezechilibru la populația cu vârsta peste 55 ani, respectiv existența unui excedent de populație feminină. Acest fapt se înscrie în tendințele generale determinate de îmbătrânirea populației, speranța mai mare de viață a femeilor și supramortalitatea masculină.

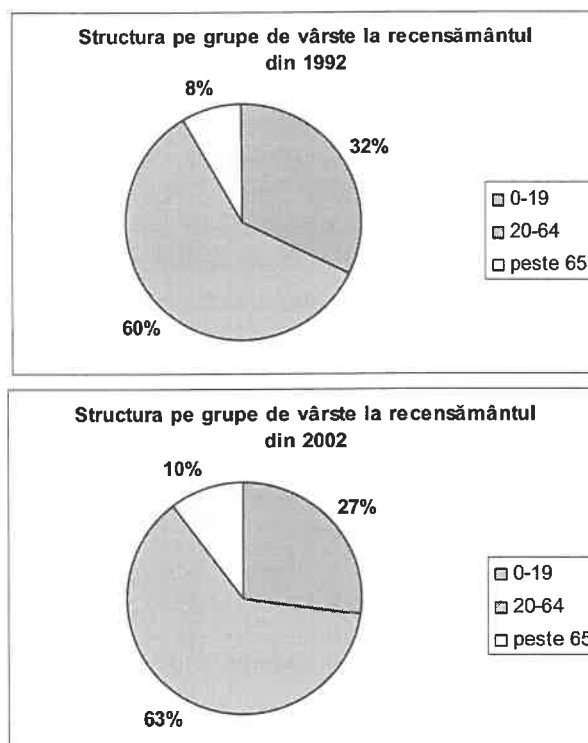


Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

2.6.6.2. Structura populației pe grupe de vârstă

Reprezentarea structurii populației pe grupe de vârstă permite evaluarea gradului de îmbătrânire a populației. Astfel, populația tânără s-a considerat între 0-19 ani, cea adultă între 20-64 ani și cea bătrână peste 65 ani conform clasificărilor O.N.U.

Între ultimele recensăminte, ponderea populației tinere în total populației a scăzut cu 5% datorită scăderii semnificative a ratei natalității după 1990. A crescut ponderea populației adulte, apte de muncă cu 3% prin stabilirea în localitate de populație adultă din mediul urban. Populația în vârstă a crescut de asemenea ca pondere cu doar 2%, procesul de îmbătrânire demografică fiind lent datorită aportului de adulți și stabilității populației comunei. Se poate concluziona că populația comunei este relativ tânără, bătrânii având o pondere foarte redusă în total populație.



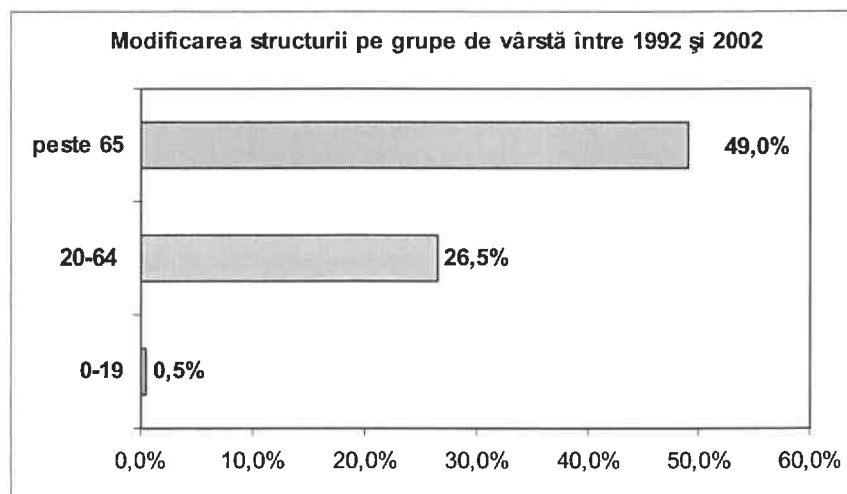
Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Din punct de vedere demografic, aceste schimbări nu sunt majore pentru comunitate, aceasta păstrându-și vitalitatea.

Valu lui Traian	Total	0-19	20-64	peste 65
1992	7354	2378	4366	610
2002	8824	2391	5524	909
1992/2002	1470	13	1158	299
%	20,0%	0,5%	26,5%	49,0%

Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

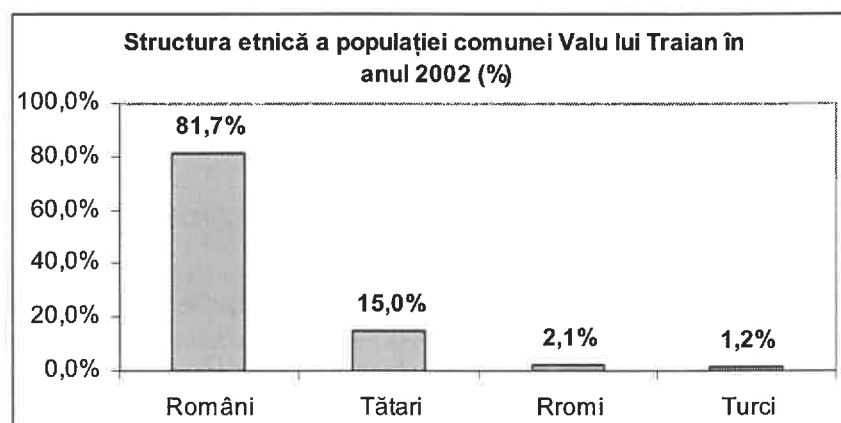
Modificarea structurii pe grupe de vârstă este mai importantă decât modificarea efectivului populației. Față de 1992 se observă creșterea cu 1/4 a populației adulte și creșterea ușoară a numărului tinerilor. Creșterea cea mai importantă este a populației cu vârsta peste 65 ani, cu aproape 50% față de efectivul din 1992. Tendința de îmbătrânire demografică se va păstra în viitor prin creșterea speranței de viață și prin aportul de persoane vârstnice care se vor stabili aici venind din mediul urban.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

2.6.6.3. Structura etnică a populației

Populația comunei Valu lui Traian este multietnică, la recensământul din 2002 românii fiind majoritari (81,7%). Tătarii sunt principala minoritate etnică și dețin o pondere de 15%, în scădere față de recensămintele anterioare (77% etnici tătari din total populație comună la recensământul din 1924). Comparativ cu ponderea tătarilor în localitățile județului Constanța, în comuna Valu lui Traian trăiesc cei mai mulți tătari. Numărul tătarilor s-a diminuat considerabil după 1938-1940, când aceștia s-au întors în țara de origine.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

În anul 2005, din totalul de 11500 de persoane, 8763 sunt români, 1037 tătari, 1000 turci și 700 persoane de etnie rromă. În procente, acest lucru înseamnă: români-76,20%, tătari-17,71%, turci-8,69% și populația de etnie rromă - 6,08%.

2.6.6.4. Structura confesională a populației

După religie, populația comunei Valu lui Traian este preponderent ortodoxă (79,28%). Pe locul doi se situează musulmanii cu 15,36% urmați de adventiști (1,6%).

Demn de remarcat este faptul că fiecare comunitate (romani, turci,) beneficiază de lăcașe de cult specifice, încă din cele mai vechi timpuri.

2.6.6.5. Structura după limba maternă a populației

În 1924 vorbitorii de limbă tătară reprezentau 79,17% din populația totală a comunei Valu lui Traian. Aceștia erau secundați de locuitorii care vorbeau limba română (20,83). O dată cu

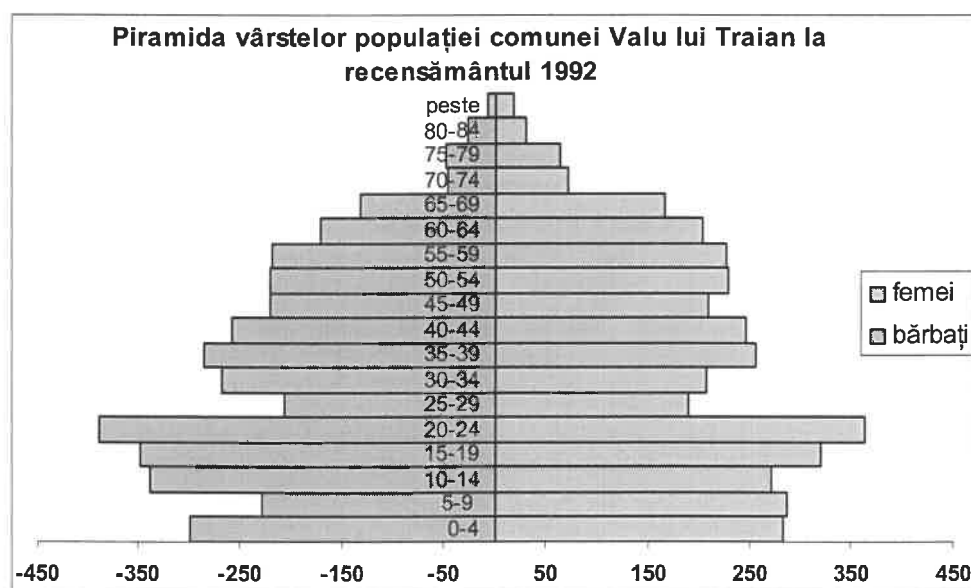
plecarea populației de origine turcă din cadrul comunei, persoanele care vorbeau limba română au constituit majoritatea (92,11%), urmați de cei care vorbeau limba tătară. Și în ziua de azi vorbitorii de limbă română sunt majoritari, ei conviețuind cu alte etnii stabilite pe raza comunei.

2.6.7. Piramida vârstelor

Piramida vârstelor reprezentată în 1992 și 2002 permite observarea principalelor schimbări care au avut loc în structura demografică a populației în ultimele două decenii.

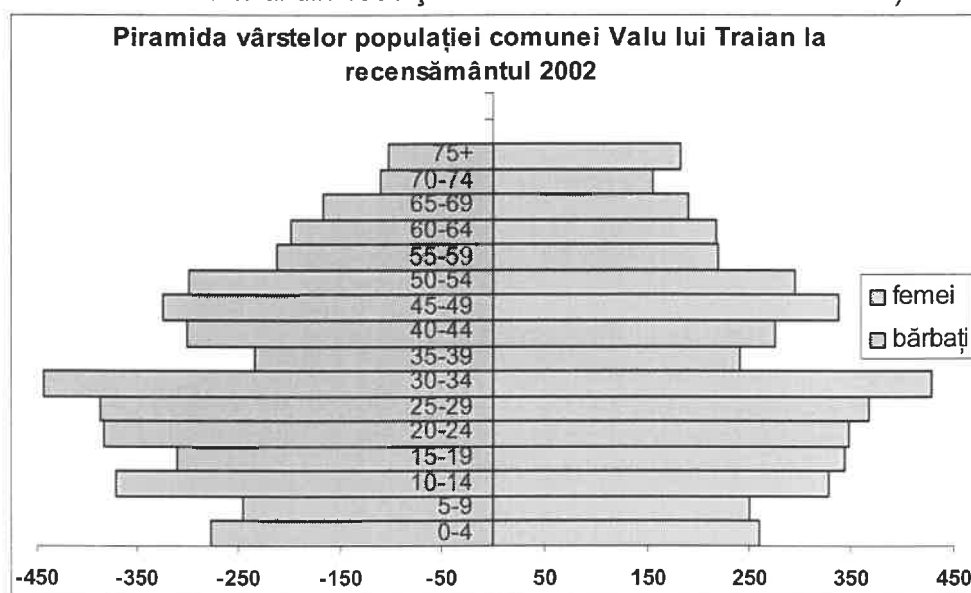
Comparând cele 2 piramide se poate observa reducerea treptată a bazei piramidei anului 2002 față de 1992, efect direct al reducerii ratei natalității și scăderii efectivului de populație fertilă.

Creșterea corpului piramidei se datorează fluxului migrației de întoarcere dinspre urban spre rural și dezvoltărilor imobiliare recente care au atras populație din mediul urban apropiat.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

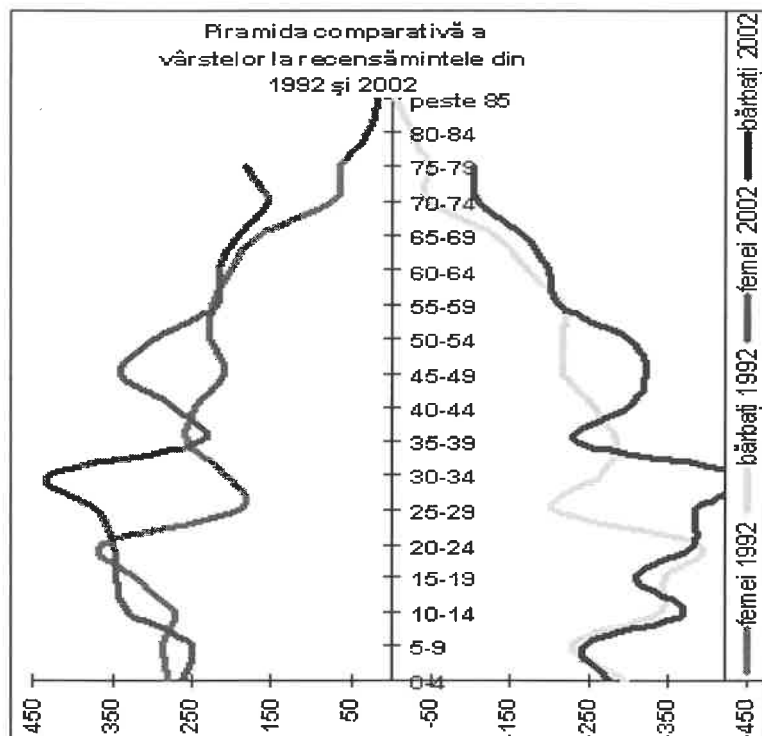
Piramida anului 1992 are baza în scădere continuă dar foarte lentă (cauzele se regăsesc în măsurile de liberalizare a avortului din 1990 și diminuarea efectivului fertil feminin).



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Piramida din 2002 relevă fenomenele demografice în derulare: îmbătrânirea populației, feminizarea populației la grupele de vârstă peste 65 ani și reducerea bazei piramidei, respectiv a efectivului de nou-născuți.

Piramida comparativă a vârstelor arată creșterea semnificativă a efectivelor de adulți în 2002 față de 1992, fapt pozitiv pentru economia locală și creșterea numerică a populației cu vârsta peste 65 ani.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

2.6.8. Resursele de muncă și populația ocupată

Din punct de vedere al structurii demografice care împarte populația după grupele de vârstă în populație activă (15-64) și inactivă (0-14 ani și peste 65 ani) se poate calcula raportul de dependență economică. Presiunea populației inative asupra celei active a scăzut, dacă comparăm anul 1992 cu anul 2002, de la 0.46 la 0.43 (la 100 persoane active reveneau în 1992 pentru întreținere 46 persoane inative, iar în 2002 - 43 persoane inative). Rata de dependență a scăzut prin creșterea numărului persoanelor active 15-64 ani și menținerii numărului tinerilor.

Raportul de dependență în scădere reprezintă o premisă pozitivă pentru comunitate prin existența unor efective mari de persoane active pe piața muncii.

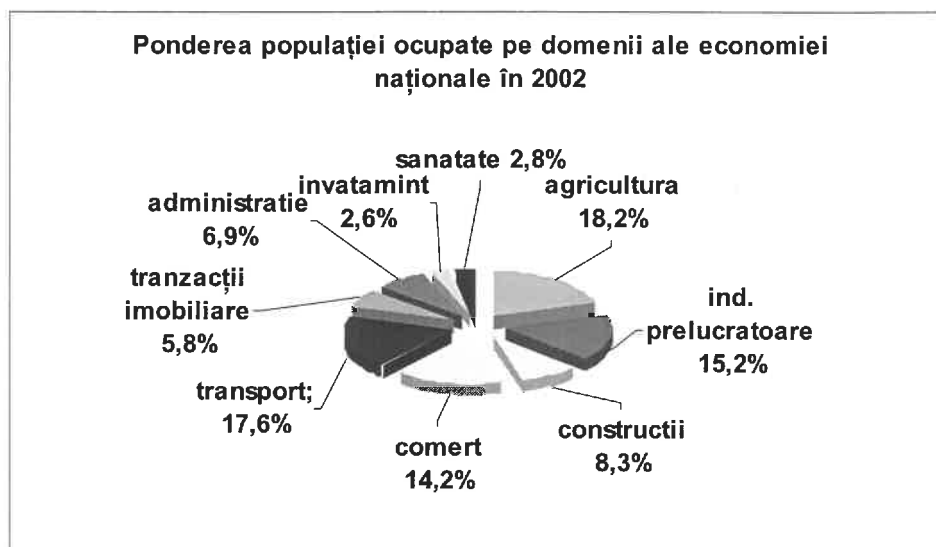
	Populație inactivă (0-14) și peste 65ani	Populație activă (15-64 ani)	Raport de dependență
1992	2319	5035	0.46 indivizi inactivi la un indivd activ
2002	2644	6180	0.43 indivizi inactivi la un indivd activ

Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Dintr-un total de 8824 persoane recensate în anul 2002 în comuna Valu lui Traian, 3197 erau active, din care 2577 erau ocupate și restul, 5627 persoane, reprezentând 63,8%, erau inative: elevi și studenți (27%), pensionari (29%), casnice (26%) și persoane întreținute (18,3%). Se poate remarca ponderea foarte mare a persoanelor casnice (1/4 din total populație inactivă) și a pensionarilor.

Dintre persoanele ocupate recensate în anul 2002, au fost înregistrate un număr de 2577 persoane ocupate, din care 2223 salariați, reprezentând 86%, iar restul fiind patroni, lucrători pe cont propriu, membri ai societăților agricole sau lucrători familiali în gospodăria proprie. Patronii aveau o pondere de cca. 2% din total populație ocupată. Persoanele ocupate înregistrate lucrau la acel moment în localitate sau în afara acesteia.

Cei mai mulți salariați erau ocupați în agricultură, respectiv 18,3% și transport 17,6%. Majoritatea populației ocupate era de sex masculin, respectiv 70% din total, ceea ce arată un grad redus de ocupare al femeilor.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Se observă că numărul angajaților din agricultură ocupă unul din locurile fruntașe, acest lucru fiind consecința formei de relief pe care este amplasată comuna, precum și a caracteristicilor climatice și pedologice din această zonă. Numărul persoanelor care își desfășoară activitatea în sectorul industriei extractive este într-o continuă scădere după anii 1990.

Ceea ce este îmbucurător este faptul că în ultimii ani a crescut numărul persoanelor angajate în învățământ și a celor din sănătate.

În viitorul apropiat, comuna Valu lui Traian ar putea deveni un important centru economic al județului Constanța, dacă ar fi să ținem cont de amplasarea ei atât de aproape de orașul reședință de județ.

2.6.9. Populația inactivă

Populația inactivă din cadrul comunei Valu lui Traian este raportată la nivelul anului 2002. Aceasta are o pondere de 57,95% (5116 persoane) din populația totală a comunei. Din numărul total al populației inactive, pensionarii reprezentau un procent de 32,05% (1640 de persoane) și 18,56% din populația totală a comunei.

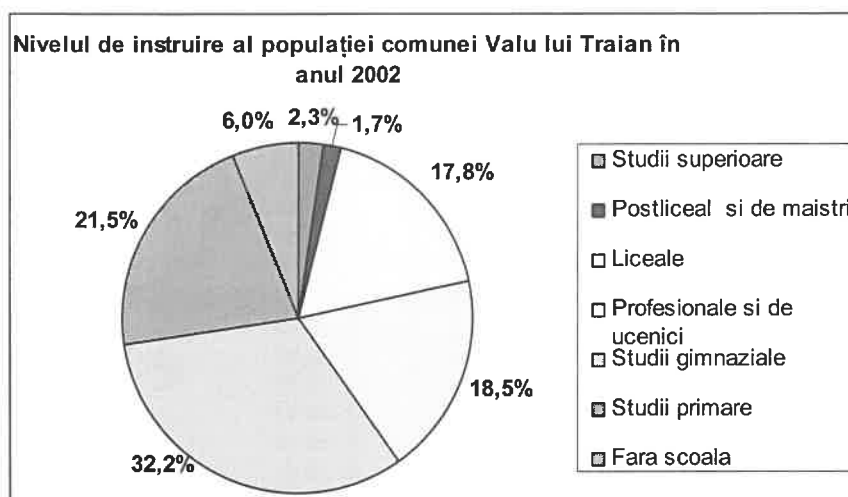
Persoanele cu dezabilități formau un număr de 126 de persoane, iar numărul celor care se aflau în căutarea primului loc de muncă era de aproximativ 675 de persoane.

Forța de muncă activă în comună reprezintă un procent de circa 25% din totalul populației, aproximativ 2800 de persoane, iar procentul șomerilor este de 0,5 % din numărul populației.

2.6.10. Nivelul de instruire al populației

În procesul dezvoltării, capitalul uman este cel mai important factor. Nivelul de instruire al populației reprezintă un indicator important al calității și potențialului forței de muncă, într-o perioadă a competiției și deschiderii piețelor. Analiza structurii populației după forma de învățământ absolvită cu vârsta de 10 ani și peste arată că cele mai multe persoane din comuna Valu lui Traian au absolvit studiile gimnaziale (32,2%). Este de remarcă ponderea relativ mare pentru mediul rural a persoanelor care au absolvit instituții de învățământ superior, 3,2%, respectiv 176 persoane. Se poate anticipa creșterea în viitor a persoanelor

ce au absolvit o formă de învățământ superior prin stabilirea în comună a celor din mediul urban, mai bine instruiți. Un fapt pozitiv este și ponderea redusă a celor ce nu au absolvit nici o școală (6%).



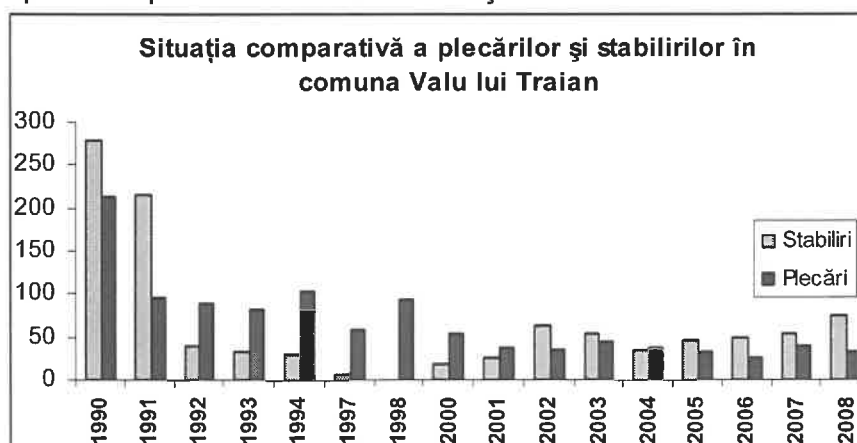
Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

	POPULAȚIA DE 10 ANI ȘI PESTE DUPĂ NIVELUL ȘCOLII ABSOLVITE, 2002						
	Studii superioare	Studii postliceale	Studii liceale	Studii profesionale, de ucenici	Studii gimnaziale	Studii primare	Fără școală
Valu lui Traian	2,3%	1,7%	17,8%	18,5%	32,2%	21,5%	6,0%

Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

2.6.11. Evoluția populației

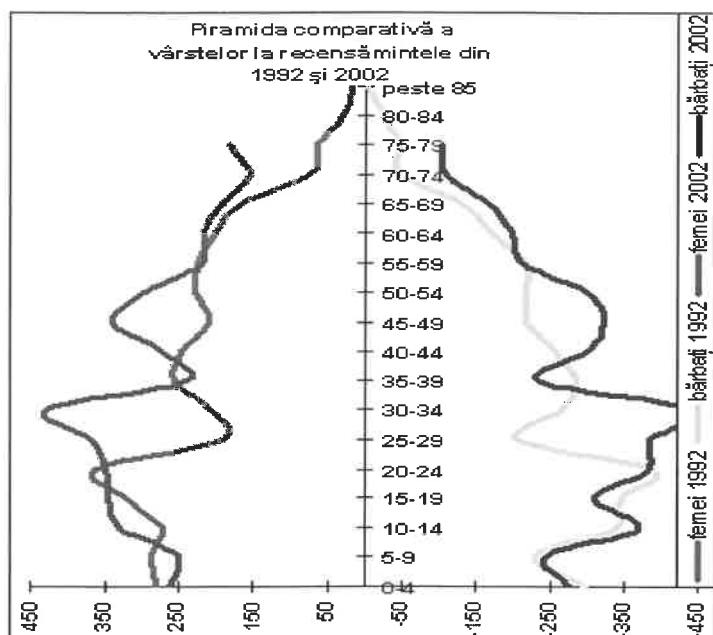
Efectivul populației comunei Valu lui Traian a crescut între ultimele 2 recensăminte cu 1470 locuitori iar între anii 2000 și 2008 creșterea a fost spectaculoasă, înregistrându-se o creștere cu 2876 locuitori. Migrația este principalul fenomen demografic care a determinat actuala creștere a populației. Stabilirea locuitorilor din municipiul Constanța aflat la doar 8 km de comună a fost preferată pentru locuire individuală și un mediu natural mai curat.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Situația venurilor în localitate sau a stabilirilor se menține constantă, înregistrându-se după anul 2002 mai multe stabiliri decât plecări. Foarte sugestivă pentru relevarea evoluției efectivului populației, luând în considerare criteriul vârstă și sex, este reprezentarea în aceeași diagramă sub formă de piramidă a populației din momentul recensământului din 1992 și 2002. Piramida comparativă a vârstelor arată creșterea efectivului populației,

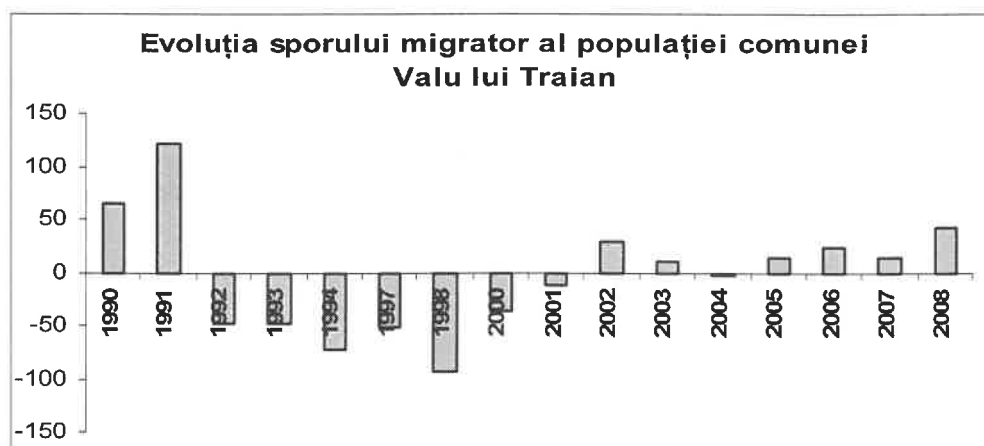
creșterea semnificativă a numărului de adulți în 2002 față de 1992 și creșterea numerică a populației cu vârsta peste 65 ani.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

2.6.12. Sporul migrației

Calculat ca diferență între numărul de stabiliri de domiciliu și de plecări, sporul migrației relevă creșterea sau diminuarea populației datorată fluxului rural-urban sau urban-rural – numit și “de întoarcere”.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța

Apropierea comunei de municipiul Constanța, tendințele existente de suburbanizare, existența unor terenuri disponibile fac din comuna Valu lui Traian o locație foarte atractivă pentru stabilirea aici a populației urbane. Această tendință de stabilire în comunele suburbane se înregistrează în întreaga țară, aceste localități câștigând populație pe seama reducerii numărului populației din centrele mari urbane.

Cea mai mare valoare a imigrării de populație în cadrul comunei Valu lui Traian a avut loc în anul 2005, atunci când un număr de 420 de persoane (36,52‰) au sosit în acest spațiu rural. La polul opus se situează anul 1936 când în comună au poposit 53 de persoane (25,7 ‰). Valoarea minimă în ceea ce privește populația plecată a fost stabilită în anul 1936, atunci când a fost înregistrat un număr de 15 emigranți (7,27‰). Valoarea maximă corespunde ratei

de emigrare atinge cote impresionante în anul 1924, an în care 1200 de persoane de origine turcă se întorc în țara natală (642,3‰). În anii 1948-1969 valoarea ratei de emigrare crește constant. Astfel, în anul 1948, aceasta era de 10,89‰, ajungând ca în anul 1969 să fie de 13,6‰. În anii 2002-2005 valorile se diminuează treptat, ajungându-se în anul 2005 la o valoare de 9,56‰.

Migrațiile pot fi temporare (atunci când au o durată mai mare de o lună și atunci când vizează căutarea de lucru) și permanente (atunci când au o durată mai mare de un an).

Migrația netă sau sporul migratoriu reprezintă balanța dintre numărul de persoane imigrate și cele emigrate. În comuna Valu lui Traian rata de emigrare este destul de mică în comparație cu alte comune, acest fapt datorându-se amplasării acestui ecosistem rural la doar 8 km de municipiul Constanța.

În ceea ce privește valorile ratei de imigrare, acestea înregistrează valori destul de ridicate în perioada 1924-1936, când în comună sosește un număr de 58 de persoane în 1924 și 53 de persoane în 1936. După anul 1960 valorile ratei de imigrare încep să scadă, ajungând ca în anul 1967 să aibă o valoare de 14,57‰. Urmează apoi o perioadă (1967-1999) în care valorile ratei de imigrare oscilează foarte puțin, de la 15,68‰ în anul 1969 până la 18,45‰ în anul 1999, oscilând cu 2,77‰ în decurs de 30 de ani. Între anii 2002 și 2005 rata de imigrare

crește cu 4,45‰ în doar 3 ani; de la 32,07‰ în anul 2002 se ajunge la o valoare de 36,52‰ în anul 2005.

Bilanțul migratoriu permite observarea diferențelor care apar între sporul natural, emigranți și

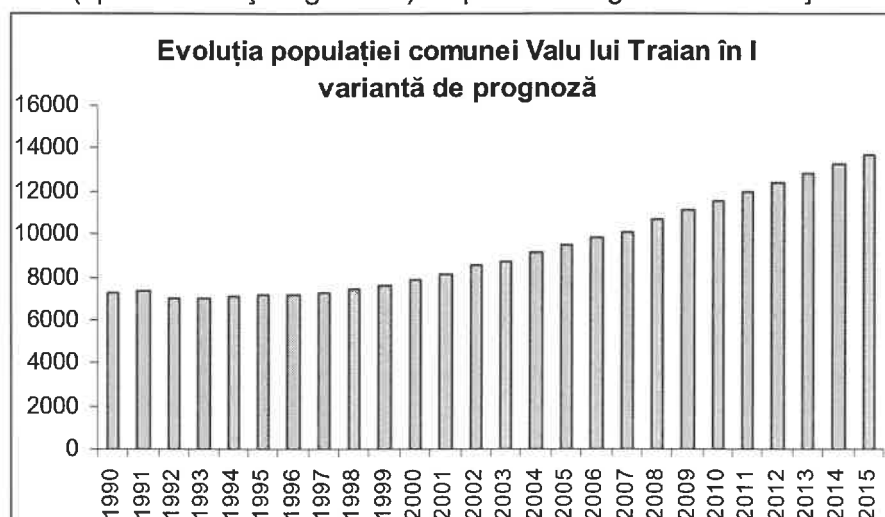
imigranți. Astfel, sporul natural are valori negative în perioada anului 1924 (-1142‰), pentru ca apoi această valoare să crească și să aibă valori pozitive. În anul 1967 sporul natural are cea mai mică valoare (12‰), acest lucru datorându-se numărului foarte mare de emigranți din acel an (60 de persoane). În conformitate cu datele statistice obținute se observă că sporul total al populației comunei Valu lui Traian prezintă valori negative în anul 1924. În perioada anilor 1936-1961 sporul natural prezintă valori fluctuante dar mereu pozitive, alternând în funcție de trăsăturile economice, sociale, culturale, etc. care existau în comună la acea dată. Între 1967 și 1969 sporul total se menține la aceeași valoare de 69, iar în anul 2002 valoarea sporului total este foarte mare în comparație cu valorile celorlalți ani (228).

2.6.13. Prognoza populației

▪ *Metoda sporului mediu anual de creștere a populației*

Pentru a realiza prognoza populației comunei Valu lui Traian s-a analizat evoluția populației în perioada precedentă și evoluția probabilă a mișcării naturale și migratorii. Sporul natural și migratoriu s-a considerat constant pentru perioada previzionată. Prin metoda sporului natural s-a stabilit mai întâi sporul mediu anual al populației în ultimii 4 ani, respectiv intervalul 2005-2008, creșterea fiind cu 419 locuitori/an. Presupunând constant ritmul creșterii populației, populația comunei va ajunge în 2015 la 13666 locuitori.

Prognoza populației, folosind modelul creșterii tendențiale prin luarea în considerare a sporului mediu anual total (spor natural și migratoriu) se prezintă în graficul de mai jos:



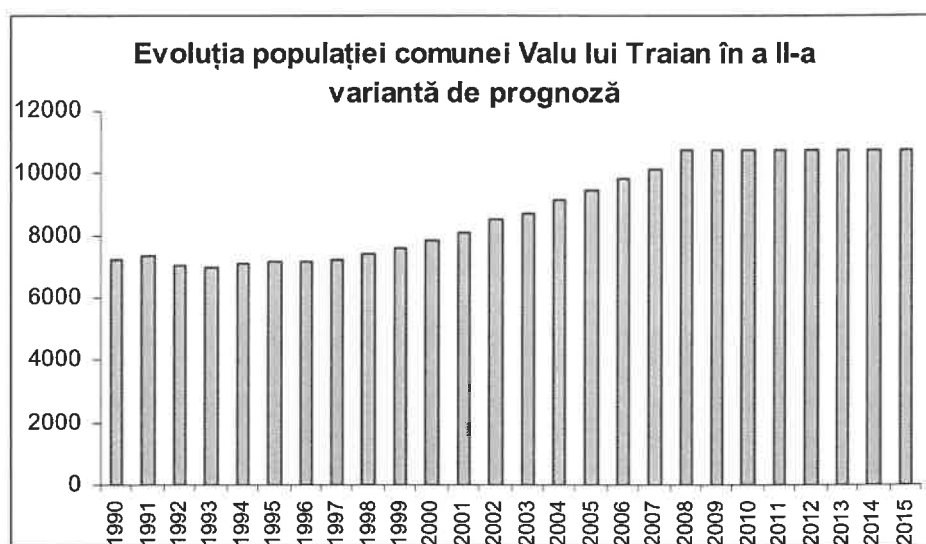
Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța și calcule proprii

Prognoza arată creșterea constantă a populației pentru perioada următoare. Metoda sporului mediu anual se bazează pe analiza evoluției populației în perioada precedentă care relevă o creștere a volumului populației în progresie aritmetică, considerând sporul natural constant pentru întreaga perioadă. Revigorarea economiei locale prin atragerea surselor de finanțare europene, dezvoltarea infrastructurii locale, creșterea intravilanului localității și în consecință a resurselor de teren disponibil va duce la creșterea atractivității comunei Valu lui Traian pentru populația din mediul urban și populația locală.

▪ *Modelul de creștere biologică*

O altă variantă a prognozei demografice s-a realizat folosind modelul de creștere biologică, luând în considerare doar sporul natural. Presupunând în această variantă că populația comunei va fi influențată doar de sporul natural, rezultă un ritm de creștere demografică cu doar 7,25 locuitori/an (s-a considerat intervalul 2004-2007). Presupunând că sporul natural se

va menține constant în viitorii 7 ani, populația va cunoaște o creștere numerică cu 51 locuitori în orizontul anului 2015.



Sursa: Direcția Județeană de Statistică Constanța și calcule proprii

Dintre cele două variante de prognoză optăm pentru prima variantă care arată o creștere accelerată a populației față de a II-a variantă, care prognozează o creștere foarte redusă a populației, excluzând factorul cel mai important de creștere al populației comunei: migrația.

Totuși, există anumite rezerve în ceea ce privește creșterea populației rezultate din aplicarea primei variante de prognoză. Pe fondul crizei economice este posibil ca nivelul creșterii demografice să nu fie la fel de accelerat ca în ultimii ani, însă creșterea va fi semnificativă în raport cu alte localități rurale ale județului Constanța.

Comunele suburbane, deosebit de atractive pentru locuire își vor menține această atractivitate, aceasta însemnând creștere demografică, stabilizarea populației locale, menținerea vitalității populației chiar pe fondul manifestării unor fenomene demografice negative: îmbătrânirea populației, reducerea ratei natalității, degradarea continuă a structurii pe vârste, nivelul scăzut al fertilității etc.

Prognoza populației și luarea ei în calculele decizionale este o necesitate. În caz contrar, deciziile luate astăzi s-ar putea dovedi eronate peste câțiva ani. De exemplu, scăderea în viitor a ponderii populației școlare va necesita o reorganizare a distribuției unităților de învățământ în teritoriu. Exemplul școlilor poate fi extins și asupra multor altor amenajări: centre de sănătate, biblioteci, stații de alimentare cu apă, instalații de epurare și asupra multor obiective de investiții. Investițiile din localitățile componente comunei care au funcții economice agrare trebuie bine fundamentate datorită procesului de îmbătrânire a populației și lipsei de atractivitate pentru acele așezări care nu au potențial de dezvoltare. Reducerea efectivului populației tinere, care reprezintă un potențial pentru dezvoltarea unei anumite zone, poate deveni un factor perturbator de limitare al dezvoltării.

La nivelul tuturor localităților urbane și rurale, grupa de vârstă peste 65 ani va fi singura grupă care va crește în următorii ani. Această grupă de vârstă va avea nevoi ridicate în ceea ce privește serviciile de sănătate și cele sociale. Este vorba de amenajări de îngrijire pe de o parte, dar și de asigurarea cu infrastructură specifică pentru persoanele care nu se mai află în procesul muncii însă au cerințe privitoare la educație, cultură și amenajări de petrecere a timpului liber.

2.7. CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

Comuna este situată în zona de centru-est a județului Constanța, la cca. 15.0 km față de municipiul Constanța. Se învecinează pe latura vest cu localitatea Basarabi, pe latura de est cu municipiul Constanța, pe latura de sud-est cu localitatea Cumpăna și pe latura de nord cu localitatea Poiana.

Legăturile rutiere ale comunei Valu lui Traian cu localitățile învecinate se realizează astfel :

- cu localitatea Basarabi, prin D.N.3 (distanță cca. 5.0 kID)
- cu municipiul Constanța prin D.N.3 (distanță cca. 15 kID)
- cu localitatea Cumpăna prin D.C.I (distanță cca. 12.0 kID)
- cu localitatea Poiana prin D.C.88 (distanță cca. 7.0 km)

Trama stradala a comunei Valu lui Traian este compusă din următoarele categorii de străzi, funcție de sistemul rutier existent:

- drumuri cu îmbracaminte asfaltică (D.N.3) ce traversează comuna S = 108551.54 mp
- drumuri împietruite în stare bună S = 15575.00 mp
- drumuri de pământ ce urmează a se împietruși S = 37585.00 mp
- drumuri de pământ S = 360965.00 mp

Se constată o lipsă totală de amenajare a drumurilor (în special drumurile de pământ) ce creează în anumite zone stagnări de ape meteorice. Rețeaua stradala a localității prezintă o schemă neordonată ca trasee și dimensiuni, așezată pe drumul național D.N.3 - asfaltat, drum ce străbate vatra localității pe direcția est-vest, ce leagă comuna de Constanța, Basarabi, București. Drumul D.N. 3 nu are asigurată pe traseul său semnalizare luminoasă pentru traversare în zona cu flux mare de circulație pietonală și rutieră. Vatra comunei este așezată pe un platou , este străbătută de DN3 , cu un trafic accentuat ceea ce a condus la dezvoltarea centrului civic cu instituții publice și servicii, de o parte și de cealaltă a acestuia. De asemenea, vatra satului este străbătută și de rețeaua de cale ferată C.F.-Constanța - București, fără a avea asigurată o traversare corectă pietonală în zona de cflux mare de circulație. Parțial, trama stradala prezintă o formă rectangulară cu sectoare de uliți drepte ce se întretaie la unghiuri diferite, formând cvartale de locuințe de dimensiuni și forme diferite.

În prezent nu există semafoare de-a lungul drumului național, nici sensuri giratorii pentru a face posibilă schimbarea sensului de mers în interiorul localității. Doar în două locuri, în dreptul străzii Haltei și străzii Împărat Traian banda dintre cele două sensuri este întreruptă și se poate vira, în rest pe tot parcursul zonei de intravilan a localității este banda continuă, ceea ce îngreunează legătura dintre partea de nord a comunei cu partea de sud .

Transportul în comun se realizează pe drumul național D.N. 3 și parțial pe calea ferată și se referă la legăturile cu celelalte localități, neexistând un transport în comun care să facă legătura între unitățile publice și servicii, cu cartierele de locuit. Drumurile satești existente au ampriza variabilă, sunt de pământ, neamenajate, iar în perioada anotimpurilor ploioase drumurile devin impracticabile circulației rutiere, ca urmare a înmuierii profunde a pământului. Se constată de asemenea, o lipsă totală de amenajare în profil longitudinal, ceea ce creează, în anumite zone, stagnări importante de ape meteorice\ (siroiri), ce pot afecta proprietățile locuitorilor comunei.

Având în vedere starea critică a acestor drumuri, se impune amenajarea atât a tuturor drumurilor de pământ, respectiv 360965.00 mp, cât și soluționarea fluxului mare de traversare peste drumul național D.N.3 și traversarea pietonală peste calea ferată prin pasarela aeriană.

2.8. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ¹

2.8.1. Gospodărirea apelor

¹ Până la data finalizării acestei faze PUG, din avizele solicitate de la regiile de utilități au fost emise doar cele pentru alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, transport țigări și rețele de telefonie mobilă.

Majoritatea comunelor din județul Constanța au surse de apă din subteran. Sursele subterane existente în județ sunt apreciate la o valoare de 10.02 dmc/ s la 1000 de locuitori.

Localitatea Valu lui Traian dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă, format din :

- o baterie de 8 puțuri forate;
- un complex de înmagazinare - pompare, amplasat pe partea dreaptă a drumului DN3 Constanța - Medgidia, în partea de est a comunei. Tot aici există și o stație de tratare a apei.
- un sistem de conducte de aducțiune de la captare la rezervoarele de înmagazinare ale localității,
- o rețea de distribuție având conducte Ø 80 - 400 mm din azbociment și fontă, echipate corespunzător cu cămine de vane.

Întreg sistemul de alimentare cu apă și canalizare este dat în exploatare și întreținere operatorului zonal Regia Autonomă Județeană Constanța (R.A.J.A.) S.A.

Sursa de apă este localizată în partea de sud a localității, pe partea stângă a DN 3 Constanța – Medgidia și este formată din 8 puțuri forate, din care funcționează 3; acestea sunt echipate cu electropompe submersibile verticale, cu adâncimi de 300-350 m, cu o capacitate totală de captare de 284 l/s. Puțurile pompează apa printr-o conductă de aducțiune Dn 600-800 mm în complexul de înmagazinare – pompare. De aici apa este pompată printr-o conductă Dn 800mm la complexul Palas Constanța.

Resursele de apă pentru unitățile agro-industriale și pentru lucrările de irigații situate în extravilanul comunei sunt luate din canalul Dunăre – Marea Neagră, printr-un sistem centralizat de alimentare cu apă - canal de irigații – stație de repompare. Din această stație se repompează în canalul Basarabi - Cumpăna, iar de aici, cu ajutorul stațiilor de punere sub presiune, se crează condițiile necesare irigației prin aspersiune.

2.8.2. Alimentarea cu apă

Sistemul de alimentare cu apă al comunei Valu lui Traian este alcătuit din:

- Sursa subterană: puțuri forate;
- Conducte de aducțiune de la captare la rezervoarele de înmagazinare și de transport de la rezervoare, prin pompare, la consumatori.
- Complex de înmagazinare - pompare.
- Rețea de distribuție.

Apa este de bună calitate conform prevederilor STAS 1342/1991.

Comuna Valu lui Traian este alimentată cu apă din rețelele de alimentare cu apă ale R.A.J.A. Constanța, printr-o conductă Dn 400 mm, de la complexul de înmagazinare - pompare situat în localitatea Basarabi.

Conducta de distribuție traversează comuna de la est la vest și este amplasată pe șoseaua principală Constanța - București.

Complexul de înmagazinare Valu lui Traian este amplasat pe partea dreaptă a drumului DN 3 Constanța - Medgidia, în estul comunei. Complexul dispune de o capacitate de înmagazinare de 10 000 mc, prin existența a două rezervoare de câte 5000 mc fiecare. Tratarea apei se face printr-o stație de clorinare echipată cu două aparate de clor gazos, amplasate în incinta complexului. Din complex apa este pompată către consumatori prin intermediul stațiilor de pompare existente în incinta complexului. Acestea sunt echipate cu 3 electropompe cu ax orizontal, asigurând fiecare un debit de 600 mc/h și o înălțime de pompare de 50 mc.

În complexul Valu lui Traian mai este pompată și apa din sursele Medgidia și Basarabi, care vine prin conducta Dn 1200mm PREMO.

Rețeaua de distribuție a apei la consumatori este dezvoltată în aproape toată localitatea; conductele mici, subdimensionate, au fost înlocuite cu conducte din polietilenă de înaltă densitate cu Dn10 mm, pe care sunt montați hidranți de incendiu necesari stingerii unui eventual incendiu din exterior.

Primăria comunei Valu lui Traian a parcelat o suprafață de cca. 15.17 ha, pentru loturi individuale, respectiv 326 loturi, amplasate în zona de nord a comunei.

Rețeaua de distribuție a apei la consumatorii din comuna Valu lui Traian era slab dezvoltată, iar pe multe străzi rețeaua era executată de către proprietari, fiind subdimensionată. Pentru rezolvarea alimentării cu apă a zonei parcelate a fost întocmit în anul 1999 un proiect în care s-au prevăzut următoarele lucrări :

a) S-au prevăzut conducte Ø110 - 200 mm pe unele străzi în zona Valea Seacă: strada Poiana, strada Omurcea, strada Școlii, Strada M. Kogălniceanu, strada Haltei, strada Pepinierei

b) S-au prevăzut conducte noi în zona parcelată, care s-au bransat cu racorduri Ø 110 mm la conducta proiectată din SP Valu lui Traian Ø 200 mm și care are traseu pe următoarele strazi : strada Pepinierei, str. M. cel Bătrân, strada K. Ataturc, strada Crimeei, strada Valului.

Pentru zona industrială existentă în partea de sud a localității s-a executat o conductă Dn 160 mm PEHD, de-a lungul derelei existente.

Pentru amplasarea construcțiilor în proximitatea componentelor sistemului de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta zonele de protecție prevăzute de normativele în vigoare:

- zonă circulară cu raza de 10 m în jurul forajelor de adâncime și al conductelor de aducțiune apă,
- zonă circulară cu raza de 3 m în jurul conductelor de distribuție apă,
- zonă liniară 3 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor menajere și pluviale,
- zonă liniară 5 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare.

2.8.3. Canalizare

Canalizarea menajeră a comunei Valu lui Traian este realizată în sistem centralizat format din:

- 3 stații de pompare;
- Conductele de refulare între stații și între ultima stație de pompare și stația de pompare existentă în localitatea Basarabi;
- Rețea de canalizare cu Dn 250 – 300 mm. Această rețea este prevăzută pe lângă fiecare stație de pompare, urmând a se dezvolta pe măsura obținerii de alte fonduri de finanțare de către primăria comunei, pentru realizarea de rețele de canalizare stradale până la acoperirea întregii trame stradale a comunei.

Din stația de pompare apele menajere sunt pompate printr-o conductă Ø 400 mm, din oțel, în stația de epurare amplasată pe malul Canalului Poarta Albă – C P Midia. Apele menajere epurate mecanic și biologic sunt descărcate în canal.

Canalizarea pluvială a comunei constă într-un sistem centralizat format din:

- rigole stradale de-a lungul DN3 (parțial) și pe unele străzi laterale;
- canale pluviale deschise.

Apele murdare provenite din stropitul curților și al străzilor, precum și apele meteorice care se scurg de pe acoperișuri, curți și străzi, se descarcă natural în sistemul centralizat de canalizare pluvială. Acesta se descarcă gravitațional prin canalele de infiltrație ce au traseu pe lângă S.C. AGROMEC S.A și pe lângă stația de repompare - irigații și mai departe în canalul de irigații din valea din partea de sud a localității Valu lui Traian.

În zona de nord a localității, unde este un bazin hidrografic mare și se produceau inundații dese, s-a realizat de-a lungul localității un canal pluvial deschis, parțial paralel cu dereaua existentă și care se descarcă în Canalul Dunăre – Marea Neagră.

2.8.4. Alimentarea cu energie electrică

Localitatea Valu lui Traian este racordată la sistemul energetic național (S.E.N.) prin 2 linii LEA 20 kV, în nordul și în sudul localității, alimentate din stația de transformare 110/20 kV Basarabi,. Pentru alimentarea cu energie electrică a locuințelor și dotărilor aferente, în partea de nord a localității au fost prevăzute posturi de transformare, alimentate cu medie tensiune din LEA nr. 4201, astfel:

- PTA nr.125: 20/0,4 kV- 250 kVA - amplasat la Piersicărie,
- PTA nr. 12: 20/0,4 kV- 400 kVA - amplasat la intersecția str.Crimeea cu str. M. K. Ataturk,
- PTA nr. 615: 20/0,4 kV- 400 kVA – amplasat pe str. Dumitru Olariu,
- PTA nr. 121: 20/0,4 kV- 400 kVA – amplasat pe str. Complexului,
- PTA nr. 614: 20/0,4 kV- 400 kVA – amplasat pe str. Grigore Tocilescu,
- PTA nou: 20/0,4 kV- 250 kVA – amplasat în zona pieței agroalimentare,
- PTA nou: 20/0,4 kV- 250 kVA – amplasat la intersecția str. T. Arghezi cu str. Teilor,
- PTA nou: 20/0,4 kV- 250 kVA – amplasat pe str. Nichifor Crainic,
- PTA nou: 20/0,4 kV- 250 kVA – amplasat în zona cimitirului.

În partea de sud a localității, linia LEA nr. 4205 alimentează cu medie tensiune următoarele posturi de transformare :

- PTA nr. 128: 20/0,4 kV -250 kVA - R.A.J.A. 1,
- PTA nr. 610: 20/0,4 kV -160 kVA - R.A.J.A. 2,
- PTA nr. 124: 20/0,4 kV- 250 kVA - R.A.J.A. 3,
- PTA nr. 609: 20/0,4 kV -250 kVA - R.A.J.A. 4,
- PTA nr. 608: 20/0,4 kV -250 kVA - R.A.J.A. 5,
- PTA nr. 612: 20/0,4 kV -160 kVA - R.A.J.A. 6,
- PTA nr. 123: 20/0,4 kV -250 kVA – fost C.A.P.,
- PTA nr. 111: 20/0,4 kV -160 kVA – fost S.M.A.,
- PTA nr. 127: 20/0,4 kV - 250 kVA – str. Mureșului,
- PTA nr. 627: 20/0,4 kV - 250 kVA- str. Haltei,
- PTA nr. 190: 20/0,4 kV- 160 kVA – str. Valea Seacă,
- PTA nr. 119: 20/0,4 kV - 250 kVA – fost C.A.P. Valea Seacă,
- PTA nr. 118: 20/0,4 kV- 100 kVA – str. Mihai Eminescu,
- PTA nr. 171: 20/0,4 kV- 160 kVA – str. Calea Dobrogei,
- PTA nr. 613; 20/0,4 kV - 400 kVA - str. Nichifor Crainic,
- PTA nr. 637: 20/0,4 kV- 160 kVA – str. Piersicărie,
- PTA nr. 183: 20/0,4 kV- 40 kVA – str. Doamnei,
- PTA nr. 635: 20/0,4 kV- 250 kVA – str. „D”, zona „C”,
- PTA nr. 641: 20/0,4 kV- 160 kVA – str. „D”, zona „C”,
- PTA nr. 638: 20/0,4 kV- 250 kVA – str. Soarelui, zona „C”,
- PTA nr. 639: 20/0,4 kV- 250 kVA – str. „H”, zona „C”,
- PTA nr. 640: 20/0,4 kV- 100 kVA – str. „S”, zona „C”,
- PTA nr. 189: 20/0,4 kV- 63 kVA – str. Canalului,
- PTA nou: 20/0,4 kV- 250 kVA – str. Izlazului,
- PTA nou: 20/0,4 kV- 250 kVA – str. Luncii,
- PTA nou: 20/0,4 kV- 250 kVA – str. Haltei,
- PTA nr. 642: 20/0,4 kV- 160 kVA – lotizări zona „A”,
- PTA nr. 645: 20/0,4 kV- 100 kVA – SP3,
- PTA nr. 617: 20/0,4 kV- 250 kVA – SP apa,
- PTA nr. 643: 20/0,4 kV- 100 kVA – SP1,
- PTA nr. 644: 20/0,4 kV- 63 kVA – SP2.

La numărul de 4280 gospodării existente alimentate cu energie electrică, puterea instalată totală este de 7880kVA, rezultând o putere instalată unitară de 1,84kVA / gospodărie.

Rețelele de medie și joasă tensiune sunt organizate în totalitate pe stâlpi de beton, cele de joasă tensiune fiind și generatoare de iluminat public.

2.8.5. Telecomunicații

În localitate funcționează un Releu EWSD cu 912 linii din care ocupate sunt 910.

În ultimii ani au fost efectuate concesionări de terenuri pentru construire de imobile, crescând astfel numărul cererilor de noi instalări telefonice.

Rețeaua de cabluri din Valu lui Traian este compusă din: distribuție directă (grupele 1-6 și 13-17), un cablu de transport (grupele 7 - 12), un subrepartitor de 2000 linii (SRI), distribuție SRI (grupele 1 - 10).

Cablurile din rețea sunt în cea mai mare parte de tip ALPET, cu capacități cuprinse între 24000 perechi (la ieșirea din oficiu) și 10 perechi (la capete de linie), fiind amplasate în canalizații (în cea mai mare parte) și în săpătură; cutiile terminale sunt amplasate în cea mai mare parte pe stâlpi de beton, proprietate fosta S.C. ELECTRICA S.A., actuala S.C. ENEL DISTRIBUȚIE S.A.

Rețeaua de canalizație cuprinde 54 camere de tragere. În cadrul lucrărilor de extindere a rețelei telefonice sunt prevăzute secțiuni de canalizație cu țevi PVC Ø 63, în lungime totală de 2080 m și cabluri telefonice tip ALPET, cu izolație de polietilenă celulară umplute cu gel, cu

diametrul conductoarelor de 0.4 si 0.6 mm și o capacitate cuprinsă între 10 și 100 perechi cu lungimea de 2.548 Km.

Amplasarea noilor canalizații s-a făcut în domeniul public, în spațiile dintre carosabil și limita de proprietate (trotuare și spații verzi).

Telefonie mobilă: Companiile de telefonie mobilă Orange România S.A. și Vodafone România S.A. dețin rețele de cablu de fibră optică pe teritoriul comunei. Cablul este îngropat la o adâncime de aprox. 1,20 m, cu bandă avertizoare la 0,30 m deasupra cablului.

2.8.6. Alimentarea cu energie termică

Comuna Valu lui Traian nu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu caldură, prin transportul căldurii la distanță prin rețele termice și termoficare. Încălzirea obiectivelor (în cea mai mare parte, locuințe) ce aparțin comunei Valu lui Traian se face local, prin intermediul sobelor cu acumulare de caldură, funcționând cu combustibil solid sau lichid.

2.8.7. Gospodăria comunală

Gospodăria comunală din comuna Valu lui Traian cuprinde :

- cimitire ortodoxe și musulmane,
- rampele de gunoi,
- sediul Direcției de Gospodărie Comunală (sediul Primăriei),
- sediul Direcției Domeniului Public (sediul Primăriei),
- puțurile forate (R.A.J.A. Constanța).

Funcțiunile dominante sunt cele de gospodărie comunală și de salubritate, iar cele complementare sunt construcțiile și transporturile de persoane și marfuri, prestări servicii, producție pentru baza de producție a gospodăriei comunale.

În comuna Valu lui Traian există atât cimitire ortodoxe cât și musulmane, în funcție de repartitia populației pe religii. Aceste cimitire au o suprafață totală de 83 855.29 mp și sunt amplasate în intravilanul existent al comunei, astfel :

- un cimitir musulman amplasat la sud de calea ferată București - Constanța, la intersecția străzilor Eminescu si Cefulalului;
- un cimitir ortodox amplasat în nordul intravilanului, pe strada Tudor Arghezi;
- un ansamblu de cimitire ortodox și musulman, amplasat la sud de calea ferată București - Constanța, la intersecția străzilor Eminescu și Credinței;
- un ansamblu de cimitire ortodox și musulman, amplasat în nordul intravilanului, la capătul de vest al străzii C-tin Pariano.

În comuna Valu lui Traian există trei platforme de gunoi, cu suprafața de 2 000.00 mp fiecare, amplasate în extravilanul existent al comunei, astfel :

- platformă de gunoi nr. 1 amplasată la nord de intravilanul existent, la nord de lotizările din 1991, în apropiere de conducta petrolieră;
- platformă de gunoi nr. 2 amplasată la sud de intravilanul existent, în apropierea trupului izolat "C";
- platformă de gunoi nr. 3 amplasată la sud de S.C. AGROMEC.

Transportul deșeurilor se execută de către serviciile de salubritate și descărcate pe cele trei platforme de gunoi.

Pe viitor se preconizează crearea unei singure platforme de gunoi cu suprafața de 1 ha.

2.8.8. Rețele de transport țigăi

Pe teritoriul comunei sunt prezente:

- conducta de transport țigăi Dn 350 mm Constanța – Pitești,
 - conducta de transport țigăi Dn 500 mm Constanța – Pitești,
 - conducta de transport țigăi Dn 700 mm Constanța – Bărăganu,
- amplasate la distanțe de 0,80 – 1,20 m adâncime.

Rețeaua de transport țigăi de pe teritoriul comunei Valu lui Traian aparține Statului Român și este concesionată S.C. CONPET S.A.

2.9. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Suprafața teritoriului administrativ al comunei Valu lui Traian este de 6093.00 ha.

Suprafața de 611.16 ha a intravilanului comunei este compusă din suprafața cvartalelor, a lotizărilor, a unităților industriale și agrozootehnice, instituțiilor și serviciilor de interes public, unităților de echipare edilitară, etc.

Bilanțul teritorial al suprafeței cuprinse în limita teritoriului administrativ existent la data de 01.03.2009 ilustrează categoriile de folosință ale terenurilor grupate pe teritoriul extravilan și pe teritoriul intravilan.

Categoriile de folosință reprezintă suprafețele agricole (arabil, pășuni, vii, livezi) și suprafețe neagricole (păduri, ape, drumuri, curți construcții, terenuri neproductive).

În cadrul intravilanului comunei Valu lui Traian, activitățile de tip industrial și agrozootehnic se desfășoară în extremitatea sudică a comunei, fără a periclita activitatea comunală.

Vatra comunei, așezată pe un platou, este străbătută de drumul național DN3, cu un trafic accentuat, ceea ce a condus la dezvoltarea zonei centrale cu instituții publice și servicii de o parte și de cealaltă a acestuia.

Principalele instituții publice și servicii ce deservește comuna sunt:

- Instituții publice:

- Primăria – 1 ;
- Poliția – 1 ;
- PTTR, CEC – 1 ;
- Școală – 2 ;
- Farmacie – 3 ;
- Cabinet stomatologic – 4 ;
- Dispensar medical – 3 ;
- Grădiniță – 2 ;
- Biserică creștin-ortodoxă – 3 ;
- Biserică musulmana – 3;
- Motel și han – 2;
- Cămin cultural – 2.

- Servicii :

- Frizerie – coafor – 3;
- Servicii auto – 5;
- Vulcanizare – 3;
- Atelier tâmplărie – 3;
- Brutărie – 3;
- Moară – 3.

În urma analizei bilanțului teritorial al suprafeței cuprinse în intravilanul existent, constatăm că 69.31% din suprafața intravilanului este ocupată cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, cu locuințe și funcțiuni complementare.

Unitățile agrozootehnice și industriale însumează o suprafață de 4.7% din totalul intravilanului. Luând în considerare activitatea de bază a localității - agrozootehnia, este necesară extinderea acestor sectoare de activitate. Suprafața serviciilor publice nu acoperă necesarul populației localității, astfel că se propune extinderea serviciilor, atât în intravilan cât și în suprafețele propuse a fi incluse în intravilan.

Spațiile verzi amenajate sunt puține dar bine întreținute și ajută la înfrumusețarea comunei. Comuna Valu lui Traian era considerată pe timpuri „comuna cu trandafiri” deoarece de o parte și de cealaltă a DN3 sunt sădiți trandafiri ce sunt bine întreținuți de către gospodari.

În estul comunei se află o pădure alcătuită în mare parte din salcâmi, stejari și carpeni. Subarboretul este alcătuit din corn, gherghin, sălcioară și flori de primavară: brândușă, viorea.

O vegetație specifică se găsește pe valurile de apărare, alcătuită spre nord din arbuști (corni, măceși, porumbar, gherghini) iar în sud, datorită climatului mai uscat, se întâlnesc ierburi. Obiectivele agrozootehnice sunt situate în partea de sud a localității, în afara comunei și nu se produc nocivități în sol sau aer. Depozitele de deșeuri menajere sunt amplasate în exteriorul localității, neafectând zona locuibilă a comunei.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

	BILANȚ EXISTENT			
Zone funcționale	Suprafața (ha)			Procent % din total
	Localitate	Trupuri izolate	TOTAL	
LOCUINȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE	218.92	0.00	218.92	35.82
UNITATI PRODUCTIVE AGRO- INDUSTRIALE	28.00	0.70	28.70	4.70
INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	26.22	8.25	34.47	5.64
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT				
• rutier	54.76	0.00	54.76	8.96
• feroviar	20.32	17.09	37.41	6.12
SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	6.60	0.00	6.60	1.08
CONSTRUCȚII TEHNICO EDILITARE	0.00	0.50	0.50	0.08
GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	13.11	0.00	13.11	2.15
DESTINAȚIE SPECIALĂ	19.60		19.60	3.21
APE	15.75	0.00	15.75	2.58
TERENURI AGRICOLE	153.60	19.49	173.09	28.32
PLANTAȚII POMICOLE	0.00	8.25	8.25	1.35
TOTAL INTRAVILAN	556.88	54.28	611.16	100.00

2.10. ASPECTE DE ORDIN VALORIC, CALITATIV ȘI FORMAL-VOLUMETRIC

2.10.1 Starea fondului construit și probleme de mediu

În cadrul comunei Valu lui Traian fondul de locuințe este format în majoritate din locuințe cu nivel parter și rar locuințe cu P+1. Majoritatea locuințelor sunt executate din materiale deficitare, cum ar fi chirpicul și azbocimentul, iar acestea constituie un procent de 80% din totalul locuințelor localității. Marea majoritate a locuințelor necesită modernizare și extindere. Loturile particulare în situația actuală au 700 - 2500 mp, cu un procent de ocupare a terenului de 30 - 50%. Vechimea lor este de cca 50 - 70 ani. În zonele centrale de locuințe se impun restructurări treptate pentru modernizarea clădirilor, creșterea gradului de confort și corecta utilizare a terenului. Fondul de locuințe este insuficient numărului de locuitori existenți (flotanți și stabili), ceea ce impune dezvoltarea generală a localității prin lărgirea vetrei satului, cu terenuri pentru lotizări noi.

În prezent, deși pe teritoriul comunei funcționează unități productive și de depozitare, nivelul de poluare cu pulberi și noxe generat de acestea este totuși redus și se înscrie în parametrii de protecție a mediului. O sursă permanentă de poluare cu noxe dar și fonică o constituie căile ferate din vecinătatea de sud a localității (CF traseul Constanța – Cernavodă).

În intravilanul comunei nu există suprafețe supuse periodic inundațiilor sau alunecărilor de teren, care ar necesita operațiuni deosebite pentru preîntâmpinarea acestora. În zona sudică a comunei, la hotarul cu pârâul existent, apar inundații temporare la ploi torențiale, aceasta fiind o zonă cu cote joase.

Reconstrucția ecologică și protejarea factorilor de mediu, a resurselor naturale pe care acestea le oferă este o problemă majoră pentru județul Constanța. Dezvoltarea județului s-a datorat și va depinde și în viitor de valorificarea potențialului natural. În prezent, acest potențial este amenințat de modul iresponsabil în care este "administrat" de administrația publică locală, de agenții economici, de comunitățile locale în general. Mai mult ca oriunde se poate vorbi aici de o "exploatare" a valorilor mediului prin faptul că cea mai parte a investițiilor, a dezvoltărilor urbane intense din ultimele decenii, au fost realizate cu măsuri minime sau fără nici o măsură de protecție a mediului.

Pentru stabilirea strategiei de reabilitare și protecție a mediului, în P.A.T.J. se propune :

- Stabilirea unor mari areale de protecție în care se vor institui reglementări privind evaluarea obligatorie a impactului asupra mediului a oricărei inițiative de dezvoltare ce depășește o anumită cotă de risc. Această cotă de risc se va stabili prin studii ulterioare.

- Zona adiacentă celei litorale, cuprinsă între Basarabi și Medgidia, bogată în păduri, podgorii și peisaje pretabile statutului de zonă cu utilizări multiple.

Din analizele efectuate la nivelul județului Constanța rezultă că localitatea Valu lui Traian este cuprinsă în aria de concentrare a surselor de poluare și a maximei intensități a agenților poluanți din județul Constanța, care se întinde pe direcția nord-sud între Midia – Medgidia și Marea Neagră. Această arie include cele mai importante surse de poluare. Poluanții emiși în această arie afectează calitatea tuturor factorilor de mediu (aer, apă, sol și vegetație) în diverse grade. Comuna Valu lui Traian se găsește, conform clasificării propuse de Academia Română la 31 decembrie 1991, pe lista celor 27 de zone naturale protejate din județul Constanța - "zone naturală cu valoare peisagistică, rezervații naturale și zone naturale periclitate prin exploatare nejustificate și activități antropice", și reprezintă rezervație botanică.

2.10.2. Patrimoniul cultural

Intregul teritoriu al comunei prezintă o dominantă valorică de importanță națională și europeană aparținând domeniului arheologiei, constituită din zona de confluență a celor trei valuri de apărare din imediata vecinătate a cetății antice Tomis. Dată fiind importanța acestor obiective, se recomandă protejarea acestuia și valorificarea lor în scop cultural.

Pe teritoriul administrativ al comunei Valu lui Traian trec toate cele trei valuri ale lui Traian transdobrogene:

- o **Valul mare de pământ** - cod CT-I-m-A-0255804. Are capătul de vest pe malul drept al Dunării, începând de la nord de cetatea Patulului, o fortificație din sec. X-XI. Pe o lungime de 4 km se suprapune valul mic de pământ. După încă 3 km, la punctul "Gura Ghermelelor", valul mare este întrerupt pe o porțiune de 13 km până la punctul "La Pietre". De aici, valul mare merge spre est având în spate valul de piatră până la gara Dorobanțu, de unde valul mare de pământ traversează Valea Carasu și merge spre mare, până la sud de zidul anticului Tomis. Lungimea valului este de 41 km, fiind în acest fel cel mai scurt din cele 3 valuri. Șanțul de apărare este orientat spre nord. Spre sud se află un șanț mai mic, executat pentru înălțimea valului, a cărui înălțime se mai păstrează și astăzi pe 3-4 km. Tot pe latura sudică, valul mare de pământ este prevăzut cu 36 de fortărețe mari ale căror dimensiuni medii sunt de 150 x 150 m (cel mai mare 200 x 212 m), deci cam 2,15 ha. În afară de acestea se mai află 28 de castele mici de pământ (55 x 22,5 m) care, spre deosebire de fortificațiile mari care au latura frontală pe val, se află la oarecare distanță de acesta; în 2 cazuri au fost construite în interiorul castrelor. Valul mare de pământ este prevăzut cu 63 de castele care, pe cei 41 km ai lor, ar da o distanță medie între castele de cca. 1,125 km și între castele - cca. 1,500 km, iar media generală a distanței dintre punctele fortificate din spatele valului ar fi de 650 m (medie pur teoretică, deoarece sigur valul mare are cel puțin două faze, una cu castele și a doua când se construiesc castele).

Cei care s-au ocupat de acest monument au remarcat numărul mare de pasaje care îl străbat din loc în loc. Pasajele contemporane cu valul sunt în punctele de racord ale castrelor cu valul unde șanțul era astupat, creându-se în acest fel două ieșiri laterale către inamicul venit dinspre

nord. În PUG Valu lui Traian, valul mare de pământ marchează marginea nordică a teritoriului intravilan al comunei. Se observă existența celor trei caste și anume, de la est spre vest, castele nr. 21 (9), nr. 20 (10) și nr. 19 (11).

Ridicarea unor construcții în apropierea valului este reglementată de zona de protecție a monumentului, conform legii.

○ **Valul de piatră** - cod CT-I-m-a-0255907, 08 poziția 474, 475. În literatura de specialitate acest val este prevăzut ca fiind "tot un val de pământ, pe coama căruia era construit un zid de piatră". Lungimea totală a valului este de 59 km, având capătul vestic pe latura sudică a cetății bizantine de la Axiopolis (la cca. 3250 km sud de Cernavodă), de unde merge pe direcția SE spre Valea Carasu pe care o urmărește spre sud până la Gara Dorobanțu, în paralel cu valul mare de pământ de care se desparte după ce îl traversează, urmărind un traseu spre SE până la sud de colțul sud-estic al comunei Valu lui Traian de unde se pornește spre est către mare, mergând de data asta paralel cu valul mic de pământ, distanța între ele fiind de 100-150 m. La mare, capătul valului de piatră se află la 75 m sud de valul mare de pământ. Șanțul valului se află spre nord, având azi adâncimea de 2 m, iar valul se păstrează pe o înălțime tot de 2 m. Pe coama valului, de-a lungul, se observă acum o mică albire – urma zidului ale cărui pietre au fost refolosite, deci o demantelare aproape sistematică a zidului.

Valul este prevăzut cu 26 de caste, distanța între ele variind în funcție de teren de la 1 la 4 km; forma fortificațiilor este diferită. În general, castele se află în spatele valului, având latura frontală comună. În două cazuri se află la distanță de val de-o parte și de alta, având forma rotundă sau octogonală (cazul de la vest de Poarta Albă).

În PUG Valu lui Traian valul de piatră este limita sudică a intravilanului comunei până la intrarea în comună pe care o traversează pe direcția penitenciarului Valea Seacă. În zona unde valul este traversat de calea ferată Constanța- București- la cca 100 m est se află un castru al valului cu nr. 21(6). Un alt castru, nr. 20(7) se afla în zona Grigoriu a comunei. Primaria va condiționa eliberarea autorizației de construire de cercetarea arheologică a amplasamentului, conform legii, pentru clădirile ce urmează a fi ridicate pe traseul valului de piatră pe toată zona cuprinsă în PUG, cu excepția rezervației din zona de sud, de a cărei integritate Primaria este răspunzătoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

Unificarea reglementărilor din P.U.G. Municipiul Constanța, P.A.T.J Constanța și planuri de dezvoltare a Zonei Metropolitane Constanța, cu cele din documentații de P.U.Z. și P.U.D. aprobate și aflate în vigoare are ca scop corectarea reglementată a principalele disfuncționalități ale comunei sub aspect spațial-configurativ, și anume a zonelor:

- destructurate spațial,
- de vid urban - lipsite de orientare și lizibilitate spațială, cu utilizare ineficientă a terenului,
- discrepante funcțional - atât prin prezența unor construcții provizorii nocive atât sub aspect spațial cât și prin funcțiuni învecinate incompatibile.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE P.U.G.

3.1.1. Opțiuni ale populației

Populația comunei Valu lui Traian și-a exprimat opțiunile în favoarea dezvoltării comunei în mare parte în intravilanul existent, modernizarea drumurilor existente și realizarea de noi drumuri, echiparea cu un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, alimentarea cu gaze naturale.

3.1.2. Recomandări din studiile prospective

Există pericolul ca populația comunei Valu lui Traian să fie afectată în viitor de următoarele fenomene demografice cu efecte asupra situației economico-sociale:

- Scăderea ratei natalității, spor natural negativ;
- Debutul procesului de îmbătrânire a populației (creștere cu 50% a numărului de vârstnici în 2002 față de 1992);
- Stabilirea tinerilor cu competențe profesionale în municipiul Constanța sau în alte centre urbane din România.

În acest sens se recomandă:

- Creșterea prognozată a populației prin susținerea extinderii suprafeței intravilanului pentru realizarea de locuințe;
- Creșterea atractivității comunei pentru locuire și ponderea mare a tinerilor poate justifica propuneri de amenajare a unor zone de agrement, construirea unor dotări culturale, sportive;
- Tendința de a deveni „localitate dormitor” a municipiului Constanța argumentează amenajarea unor spații publice și a unor dotări la standarde urbane;
- Existența unei ponderi mari a populației aflată la vârstă activă pe piața muncii și gradul relativ ridicat de instruire pot constitui factori de atracție pentru investitori. Din acest punct de vedere, se recomandă delimitarea în cadrul teritoriului comunei a unor zone cu funcțiune industrială sau de servicii.

3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE URBANISTICE ÎN VIGOARE LA NIVEL LOCAL ȘI SUPRALOCAL

Întrucât perioada de elaborare a prezentului P.U.G. se suprapune cu etapa finală de întocmire a *Actualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța*, și cu elaborarea Planului Integrat de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Constanța.

Corelat cu propunerile de regulament din P.U.G., P.A.T.J și P.I.D.U. Constanța s-a ținut cont și de configurarea sistemului de căi de comunicație la nivelul municipiului propusă prin „*Studiul General de Circulație la nivelul municipiului Constanța și la nivelul teritoriului de influență (periurban)*” întocmit de Search Corporation (2007).

3.2.1. Strategia de dezvoltare locală 2007 – 2013 a comunei Valu lui Traian

Inițiată în luna octombrie 2005 de către Primăria comunei Valu lui Traian, Strategia de dezvoltare locală încearcă să răspundă la cerințele integrării europene, în abordarea

problematicii viitoarei dezvoltări strategice a comunei, aceasta reflectând nu numai o orientare modernă, ci și o dezvoltare durabilă, unitară și armonioasă a acesteia în contextul zonei metropolitane din care face parte. Planificarea strategică ajută comunitatea să direcționeze dezvoltarea economică spre realizarea unor obiective fezabile pe termen lung dar neapărat este nevoie să se sprijine pe inițiative realizabile pe termen scurt și să stabilească obiective realiste pe care le poate îndeplini comunitatea.

Conceptul de dezvoltare strategică a comunei Valu lui Traian se bazează pe principalele atuuri ale comunei: poziția geografică, existența unei baze materiale în toate domeniile de activitate, resursele umane, de armonia interetnică și interconfesională, "Dobrogea, exemplu de conviețuire inter-etnică".

Misiunea:

Comuna Valu lui Traian are porțile deschise pentru toți, indiferent de etnie și religie, pentru a asigura apropierea între oameni, cunoașterea și acceptarea reciprocă în vederea unei conviețuiri armonioase și tolerante, cautând să satisfacă nevoia fiecărui cetățean de a se simți competent, legat de alții și autonom .

Comuna Valu lui Traian este locul în care toți locuitorii se simt ca „acasă”, de aceea dorește îmbunătățirea nivelului de trai al locuitorilor, asigurarea siguranței, prosperității și a calității vieții locuitorilor, a serviciilor de calitate, toate în „slujba cetățeanului”, pentru o dezvoltare armonioasă și durabilă.

Obiectivul general de dezvoltare:

- Îmbunătățirea nivelului de trai al locuitorilor pentru a le asigura o viață mai bogată în conținut și mai frumoasă.

Direcții strategice de dezvoltare:

- Îmbunătățirea infrastructurii fizice (tehnice) și instituționale;
- Creșterea mediului de afaceri ;
- Condiții de nivel ridicat al serviciilor de sănătate, asistență socială pentru persoanele și grupurile dezavantajate ;
- O viață culturală activă;
- Condiții pentru educație, acces la educație și cultură ;
- Îmbunătățirea condițiilor habitatului, asigurarea condițiilor optime de locuire și a serviciilor de calitate;
- Dezvoltarea economică a localității ;
- Elaborarea și promovarea unor programe de dezvoltare locală în vederea atragerii unor surse de finanțare extrabugetare interne și externe ;
- Îmbunătățirea condițiilor de trai ale locuitorilor.

Obiective strategice de dezvoltare:

1. Crearea unui mediu de afaceri în vederea relansării producției cu accent pe valorificarea potențialului IMM, a sectorului cooperatist și a serviciilor.
 - 1.1 Atragerea de investitori.
 - 1.2 Stabilirea locațiilor (terenurilor și construcțiilor).
 - 1.3 Folosirea forței de muncă locale prin crearea de noi locuri de muncă.
2. Dezvoltarea durabilă a agriculturii și zootehniei
 - 2.1 Respectarea normelor UE în vigoare.
 - 2.2 Înființarea societăților agricole cu suprafețe mari de teren și cu mijloace agricole moderne, cu culturi conform standardelor europene.
 - 2.3 Folosirea substanțelor nepoluante în agricultură pentru creșterea producțiilor agricole, cu accent pe valorificarea gunoierului de grajd existent.
 - 2.4 Realizarea de complexe zootehnice mari și puternice, cu posibilități de prelucrare și valorificare a produselor (lapte, carne).

3. Dezvoltarea și reabilitarea infrastructurilor și a celorlalte unități publice
 - 3.1 Realizarea sistemului de canalizare în localitate.
 - 3.2 Îmbunătățirea sistemului de alimentare cu apă în zonele care necesită această intervenție.
 - 3.3 Realizarea unei rampe ecologice de colectare a deșeurilor.
 - 3.4 Amenajarea zonei stradale (pietruire, asfaltare).
 - 3.5 Amenajarea canalului de colectare a apei pluviale (din precipitații).
 - 3.6 Realizarea de pasarele peste calea ferată Constanța-București, în zonele principale de circulație, cu acces sporit.
 - 3.7 Reabilitarea celor două cămine culturale existente.
 - 3.8 Reabilitare Școala nr.2 + Grădinița nr.2.
 - 3.9 Realizarea unui complex sportiv în localitate.
 - 3.10. Realizarea de săli de gimnastică în cele două unități școlare.
4. Alimentarea cu gaze naturale
 - 4.1 Realizarea studiului de fezabilitate și a proiectului.
 - 4.2 Respectarea procedurilor de realizare a sistemului de alimentare cu gaze naturale.
 - 4.3 Identificarea surselor bugetare pentru realizarea proiectului.
5. Asigurarea condițiilor de nivel calitativ ridicat a serviciilor de sănătate și a celor de asistență socială pentru persoanele defavorizate
 - 5.1 Stabilirea locației pentru realizarea unei construcții cu destinația clinică medicală.
 - 5.2 Dotarea clinicii cu aparatură modernă de specialitate.
 - 5.3 Asigurarea serviciului de urgență medicală -24/24 ore.
 - 5.4 Asigurarea asistenței medicale la domiciliu pentru persoanele cu dizabilități.
 - 5.5 Construirea unei cantine sociale pentru persoanele defavorizate (copii, bătrâni) sub patronajul Consiliului Local și al Primăriei ce va asigura masa pe zi.
6. Participarea locuitorilor la o viață culturală activă
 - 6.1 Participarea tuturor etniilor în vederea dezvoltării vieții culturale locale astfel încât toți locuitorii să se simtă ca "acasă".
 - 6.2 Păstrarea și perpetuarea tradițiilor locale prin realizarea de ansambluri folclorice dobrogene, tătărești și turcești.
 - 6.3 Realizarea de spectacole în comunitate și în afara ei.
 - 6.4 Dotarea bibliotecilor existente/comunale/școlare cu fond de carte.
 - 6.5 Petrecerea în mod plăcut și util a bugetului de timp liber în mod organizat, prin realizarea de competiții sportive, schimburi interculturale cu alte comunități în vederea promovării nevoilor comunității .
7. Promovarea unor politici coerente pentru valorificarea și valorizarea resurselor umane
 - 7.1 Participarea la cursuri de formare pe diferite domenii de activitate.
 - 7.2 Participare la programe guvernamentale naționale sau locale în toate domeniile.
 - 7.3 Asigurarea de facilități pentru specialiștii din diferite domenii de activitate pentru a preveni migrația de valori .
8. Promovarea unor politici coerente în consens cu exigențele integrării europene în domeniul protecției sociale, cu accent pe protecția copilului
 - 8.1 Șanse egale pentru toți copiii la educație.
 - 8.2 Respectarea cu strictețe a drepturilor copiilor.
 - 8.3 Respectarea personalității copiilor și implicarea lor în viața comunității, prin responsabilizarea acestora.
 - 8.4 Ajutorarea copiilor defavorizați și proveniți din familii nevoiașе (cu condiții sociale precare).
9. Protecția mediului și gospodărirea națională a apelor
 - 9.1 Educarea ecologică a populației.

- 9.2 Folosirea rațională a apei potabile de către populație.
- 9.3 Eliminarea pierderilor pe rețeaua de apă potabilă.
- 9.4 Înființarea de perdele ecologice de-a lungul DN 3.
- 9.5 Întreținerea arbuștilor ornamentali existenți de-a lungul DN 3.
- 10. Adaptarea managementului administrației publice la opțiunile strategice definite
 - 10.1 Perfecționarea managementului administrativ.
 - 10.2 Servicii de calitate pentru populație.
 - 10.3 Accesul tuturor angajaților la TI&C.
 - 10.4 Comunicare pe orizontală și verticală.
 - 10.5 Accesul populației la pagina web.
- 11. Identificarea unor potențiali parteneri externi și stabilirea unor colaborări pe diferite domenii
 - 11.1 Identificarea partenerilor externi naționali și internaționali.
 - 11.2 Elaborarea scrisorilor de intenție de a colabora pe diferite domenii.
 - 11.3 Realizarea vizitelor de prezentare și de cunoaștere a potențialilor parteneri.
 - 11.4 Încheierea de parteneriate pe diferite domenii.
- 12. Creșterea bugetului local
 - 12.1 O reală creștere economică a localității.
 - 12.2 Regândirea sistemului de colectare a taxelor și impozitelor în vederea îmbunătățirii acestuia.
 - 12.3 Atragerea de surse suplimentare de la bugetul Consiliului Județean / Local.
- 13. Valorificarea potențialului agricol prin corelarea activităților agenților economici din sectorul producției agricole cu a celor care comercializează produsele
 - 13.1 Colaborare eficientă între agenții economici.
 - 13.2 Realizarea proiectului agroalimentar pentru valorificarea produselor agenților economici și a populației în general.
 - 13.3 Participarea la programe de formare în domeniul specific conform normelor UE.

3.2.2. Planul Integrat de Dezvoltare Urbană pentru Polul de Creștere Zona Metropolitană Constanța

Zona Metropolitană Constanța este alcătuită din 14 localități: Constanța, Năvodari, Eforie, Ovidiu, Murfatlar, Techirghiol, Mihail Kogălniceanu, Cumpăna, Valul lui Traian, Lumina, Tuzla, Agigea, Corbu și Poarta Albă.

În baza discuțiilor preliminare purtate în anul 2006 între reprezentanții unităților administrativ-teritoriale din zona de proximitate a municipiului Constanța și în baza modificărilor legislative incidente în domeniul administrației publice locale, respectiv adoptarea Legii nr. 286/2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, Primăria Municipiului Constanța a avut inițiativa constituirii **Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Zona Metropolitană Constanța”**, proces laborios care s-a finalizat prin semnarea actelor de constituire de către toți cei 14 primari, precum și de președintele Consiliului Județean Constanța.

Din punct de vedere administrativ, constituirea unei structuri asociative a unităților administrativ teritoriale din Zona Metropolitană Constanța, care să promoveze interesele comune ale acestora, mai ales sub aspectul pregătirii și implementării unor proiecte integrate de infrastructură, a fost imperativ necesară în perspectiva accesării Fondurilor Structurale de la Uniunea Europeană.

Asociația a fost constituită cu scopul de a deveni un instrument administrativ eficient în vederea promovării unor proiecte comune de dezvoltare integrată a zonei și de atenuare a discrepanțelor de dezvoltare dintre localități, un facilitator privind atragerea investițiilor, o platformă de colaborare între unitățile administrativ-teritoriale componente și un nucleu de dezvoltare a serviciilor publice.

Constanța de ieri - Constanța de azi - Constanța de mâine

Constanța de ieri: Tomis în inima Dobrogei, la răscrucea dintre Orient și Occident

Constanța de azi: o zonă turistică diversă, dăruită cu resurse nenumărate

Constanța de mâine: polarizator economic în zona Marii Negre

Viziunea de dezvoltare a Polului Național de Creștere - Constanța are în vedere impunerea Zonei Metropolitane Constanța ca un centru multifuncțional competitiv al României și principalul polarizator economic în regiunea Mării Negre, avându-se în vedere totodată dezvoltarea durabilă a întregii zone și reducerea discrepanțelor actuale de dezvoltare dintre cele 14 localități care compun polul de creștere.

Constanța va fi o metropolă europeană, o zonă turistică în expansiune, cu o economie în creștere rapidă și un standard de viață ridicat pentru toți locuitorii săi.

Obiective strategice:

1. Constanța locuitorilor: Îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor și creșterea atractivității zonei astfel încât să devină un loc plăcut în care să muncești, să studiezi, să locuiești, să traiești. Pentru aceasta este necesar să se asigure accesul tuturor locuitorilor la o infrastructură de calitate (utilități, drumuri, parcuri), o locuință decentă în condiții de siguranță, accesul la servicii de sănătate, educație la toate nivelurile și servicii sociale de calitate, într-un mediu curat.

- Dezvoltarea infrastructurii de transport și creșterea gradului de accesibilitate atât în interiorul cât și în exteriorul localităților;
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii publice;
- Îmbunătățirea serviciilor publice și dezvoltarea infrastructurii de bază care deservește furnizarea acestora;
- Creșterea gradului de siguranță a cetățeanului și ordine publică;
- Protecția mediului și creșterea suprafețelor de spații verzi;
- Îmbunătățirea serviciilor de protecție și asistență socială și a serviciilor de sănătate publică și reabilitarea infrastructurii aferente;
- Încurajarea și promovarea educației și cercetării, a culturii și artei.

2. Constanța turiștilor: Zonă turistică maritimă atractivă și competitivă pentru turiști.

Anul 2007 a stabilit un record absolut în ce privește numărul total de turiști sosiți pe litoral: 1,5 milioane. Numărul de turiști străini a fost de numai 55.000, la mare distanță de recordul absolut de turiști străini sosiți pe litoralul românesc: 600.000, în anul 1975.

Pentru relansarea turismului în zona Constanței este necesară promovarea mai multor forme de turism:

1. turismul de afaceri;
2. turismul cultural, universitar, religios;
3. turismul de evenimente;
4. turismul de agrement de scurtă durată – turismul de week-end etc.

3. Constanța investitorilor: Creșterea competitivității pe termen lung a economiei locale

- Încurajarea sectorului terțiar și a acelor activități economice care generează plus valoare mare;
- Dezvoltarea resurselor umane, creșterea ratei de ocupare în meserii și profesii de înaltă specializare și utilizarea resursei umane ca factor de dezvoltare economică.

Politici și programe de dezvoltare (politicile și programele de dezvoltare sunt prezentate pe sectoare corespunzătoare axelor prioritare ale POR și POS -urilor coordonate de MDLPL, MT, MMFSS, MMDD, MEF, MIRA, MAPDR)

Politica SI-A1: Îmbunătățirea calității transportului de persoane și marfuri

Programul SI-A1-1 Reabilitarea și modernizarea rețelei de străzi și drumuri în localitățile din zona metropolitană

- Construcția și amenajarea șoselelor/drumurilor de centură și a variantelor de ocolire a localităților și a principalelor zone rezidențiale și turistice
- Reabilitarea și modernizarea drumurilor interurbane județene și comunale din interiorul Zonei Metropolitane Constanța
- Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri din interiorul celor 14 localități care alcătuiesc Zona Metropolitană Constanța)

Politica SI-B1: Reabilitarea infrastructurii și îmbunătățirea transportului în localitățile zonei metropolitane

Program SI-B1-1: Construirea de stații pentru autobuze, tramvaie și troleibuze și/sau modernizarea celor existente

Programul SI-B1-2: Realizarea și implementarea unui sistem de management al traficului în municipiul Constanța

Programul SI-B1-3: Amenajarea de locuri de parcare în localitățile din Zona Metropolitană Constanța

Politica SI-C1 Creșterea atractivității domeniului public

Programul SI-C1-1: Reabilitarea și modernizarea zonelor centrale în localitățile zonei metropolitane

Programul SI-C1-2: Construirea/Amenajarea/Modernizarea unor terenuri de sport și a unor spații de joacă pentru copii în toate localitățile care alcătuiesc Zona Metropolitană Constanța

Programul SI-C1-3: Reabilitarea parcurilor existente și crearea de noi parcuri și zone verzi

Politica SI-A2 Îmbunătățirea și reabilitarea infrastructurii și serviciilor urbane

Programul SI-A2-1: Reabilitarea, modernizarea și extinderea sistemului de iluminat public

Programul SI-A2-2: Realizarea și implementarea unui sistem de supraveghere video a principalelor spații publice și obiective de interes public

Politica SI-A3: Creșterea calității serviciilor medicale

Programul SI-A3-1: Construcția, reabilitarea și modernizarea edificiilor medicale din zona metropolitană Constanța

- Reabilitarea, modernizarea și dotarea Spitalului Județean de Urgență Constanța
- Construcția și dotarea corespunzătoare a Spitalului Regional de Urgență
- Reabilitarea, modernizarea și dotarea centrelor de ambulatoriu din Zona Metropolitană Constanța
- Reabilitarea, modernizarea și dotarea centrelor/sanatoriilor de tratament, refacere și recuperare din Zona Metropolitană Constanța

Politica SI-A4: Îmbunătățirea infrastructurii serviciilor sociale în Zona Metropolitană Constanța

Programul SI-A4-1: Reabilitarea, modernizarea și dotarea centrelor sociale pentru persoane aflate în condiții de dificultate

- Reabilitarea, modernizarea și dotarea centrelor rezidențiale pentru persoane vârstnice situate în Zona Metropolitană Constanța
- Reabilitarea, modernizarea și dotarea centrelor rezidențiale pentru minori situate în Zona Metropolitană Constanța
- Reabilitarea centrelor de zi destinate asistenței diverselor categorii de persoane defavorizate (persoane vârstnice, persoane abuzate, persoane fără domiciliu etc.), inclusiv îmbunătățirea și diversificarea programelor de asistență și protecție socială destinate acestor categorii de persoane defavorizate

Politica SI-A5: Îmbunătățirea operării sistemului de intervenție în situații de urgență

Programul SI-A5-1: Creșterea capacității de prevenire, intervenție și monitorizare a situațiilor de urgență în localitățile zonei metropolitane

- Modernizarea și dotarea Inspectoratului pentru Situații de Urgență al Județului Constanța
- Îmbunătățirea și modernizarea bazei materiale care deservește serviciile de protecție civilă și crearea unui centru unic de comandă a acestui tip de servicii la nivelul Zonei Metropolitane Constanța

Politica SI-A6: Creșterea calității serviciilor de educație

Programul SI-A6-1: Reabilitarea și modernizarea clădirilor unităților de învățământ preuniversitar din zona metropolitană Constanța

Programul SI-A6-2: Îmbunătățirea infrastructurii pentru crearea unui centru de excelență în educația universitară și cercetare

Politica SI-A7: Conservarea, restaurarea și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, inclusiv infrastructura conexă

Program SI-A7-1: Reabilitarea patrimoniului arhitectonic și punerea în valoare a patrimoniului arheologic din Zona Metropolitană Constanța

Politica SI-A8 Consolidarea ofertei turistice a Zonei Metropolitane Constanța

Programul SI-A7-1: Crearea unei infrastructuri turistice moderne

- Reabilitarea spațiilor publice și a căilor de acces din interiorul stațiunilor turistice
- Dezvoltarea infrastructurii specifice care deservește activitățile din domeniul turismului nautic și de croazieră

Politica SII-A1 Îmbunătățirea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare

Programul SII-A1-1: Reabilitarea, modernizarea și extinderea rețelelor de alimentare cu apă în toate localitățile din Zona Metropolitană Constanța

Programul SII A1-2: Reabilitarea, modernizarea și extinderea sistemului de canalizare în toate în toate localitățile din Zona Metropolitană Constanța

Programul SII-A1-3: Modernizarea și retehnologizarea stațiilor de epurare situate în Zona Metropolitană Constanța

Politica SII-A2 Dezvoltarea sistemelor de management integrat al deșeurilor și reabilitarea siturilor contaminate

Programul SII-A2-1: Sistem de colectare selectivă a deșeurilor în localitățile ZMC

- Amenajarea de platforme destinate colectării deșeurilor în municipiul Constanța și în localitățile Zonei Metropolitane Constanța
- Colectarea selectivă a deșeurilor de produse electrice și electrocasnice
- Colectarea și sortarea deșeurilor la nivelul Zonei Metropolitane Constanța

Programul SII-A2-2: Închiderea gropilor de deșeuri neconforme

- Ecologizarea gropilor comunale de deșeuri care și-au încheiat ciclul normal de viață

Politica SII-A3 Creșterea eficienței energetice și a securității furnizării în contextul combaterii schimbărilor climatice

Programul SII-A3-1: Reabilitarea termică a blocurilor de locuințe construite în perioada 1960 – 1984

Programul SII-A3-2: Reabilitarea sistemului de încălzire în municipiul Constanța

- Reabilitarea sistemului primar și secundar de furnizare a agentului termic din municipiul Constanța
- Reabilitarea și modernizarea punctelor termice din municipiul Constanța

Politica SII-A4: Reducerea factorilor de poluare în localitățile Zonei Metropolitane Constanța

Program SII-A4-1: Împădurirea și amenajarea de liziere în jurul zonelor rezidențiale și zonelor industriale

Program SII-A4-2: Transferarea (prin intermediul Planurilor Urbanistice Generale) activităților poluante în exteriorul zonelor rezidențiale sau turistice

Program SII-A4-3: Desfășurarea de programe de informare și conștientizare publică cu privire la reducerea poluării

Politica SII-A5: Implementarea sistemelor adecvate de management pentru protecția naturii

Program SII-A5-1: Protecția și conservarea integrată a ariilor naturale de protecție situate în Zona Metropolitană Constanța

Politica SII-A6 Implementarea infrastructurii adecvate de prevenire a riscurilor naturale în zonele cele mai expuse la risc

Programul SII-A6-1: Reabilitarea sistemului hidrotehnic de protecție a plajelor și a falezelor

Politica SIII-A1: Reabilitarea siturilor industriale poluate și neutilizate și pregătirea acestora pentru noi activități

Programul SIII-A1-1: Reabilitarea și ecologizarea fostelor platforme industriale (oil terminal-proiect)

Programul SIII-A1-2: Amenajarea terenurilor degradate și/ sau neutilizate și pregătirea lor pentru construcția de locuințe sociale și locuințe ieftine destinate tinerilor și altor categorii sociale defavorizate

Politica SIII-A2 Promovarea tehnologiei informației

Programul SIII-A2-1: Înfățișarea unui webportal interactiv de tip e-administrație la nivelul Zonei Metropolitane Constanța și interconectarea acestuia cu sistemul național de comunicații

Programul SIII-A2-2: Crearea de zone publice wireless în centrul localităților și în zonele turistice

Politica SIV-A1 Corelarea învățării pe tot parcursul vieții cu piața muncii

Program SIV-A1-1: Corelarea curriculei universitare și a programelor de formare și perfecționare cu evoluția pieței forței de muncă

- Elaborarea de studii și cercetări în domeniul anticipării evoluției pieței forței de muncă
- Elaborarea de strategii și planuri de acțiune privind corelarea curriculei universitare și a programelor de formare și perfecționare cu evoluția pieței forței de muncă

Politica SIV-A2 Creșterea adaptabilității forței de muncă și a întreprinderilor

Program SIV-A2-1: Pregătirea șomerilor în funcție de cerințele pieței muncii

- Dezvoltarea de programe de training și pregătire destinate deopotrivă șomerilor și întreprinderilor

Politica SIV-A3 Promovarea măsurilor active de ocupare

Program SIV A3-1: Formarea profesională în domenii de activitate deficitare pe piața forței de muncă

Program SIV A3-2: Formarea profesională a categoriilor cu risc de a se integra pe piața forței de muncă (tineri, persoane din mediul rural, persoane fără o pregătire de specialitate, persoane peste 45 de ani)

Politica SIV-A4 Promovarea incluziunii sociale

Program SIV-A4-1: Crearea de centre de consiliere vocațională destinate asistenței diverselor categorii de persoane vulnerabile în procesul de integrare pe piața forței de muncă

Politica SIV –A5 Îmbunătățirea structurii și procesului de management în administrația locală

Program SIV-A5-1: Creșterea capacității administrative a autorităților publice locale prin perfecționarea funcționarilor publici în domenii ca: managementul proiectelor, administrație publică, managementul resurselor umane, management financiar etc.

Politica SIV-A6 Îmbunătățirea calității și eficienței furnizării serviciilor publice

Program SIV-A6-1: Îmbunătățirea și eficientizarea activității autorităților publice locale prin perfecționarea funcționarilor publici în domenii ca: achizițiile publice, tehnici și metode de comunicare și relaționare, audit public intern, legislație, limbi străine, ECDL etc.

Politica SV-A1 Diversificarea economiei rurale

Program SV-A1: Amenajarea unor zone dedicate dezvoltării industriei agroalimentare și prelucrării produselor agricole și piscicole

Politica SV-A2 Creșterea atractivității zonelor pescărești

Program SV-A2-1: Amenajarea de mici porturi pescărești în localitățile situate de-a lungul țărmului Mării Negre și includerea acestora în circuitul turistic

Program SV-A2-2: Înființarea unei burse a peștelui și a produselor derivate din pește

Politica SV-A3 Cooperarea transfrontalieră

Program SV-A3-1: Promovarea în comun a întregului litoral al Marii Negre

- Dezvoltarea de produse turistice comune Constanța – Dobrich, inclusiv promovarea în comun a întregului litoral al Mării Negre
- Înființarea unui centru de cooperare economică în bazinul Mării Negre
- Înființarea bursei internaționale de mărfuri Marea Neagră

Programe prioritare

- Construcția și amenajarea șoselelor/drumurilor de centură și a variantelor de ocolire a localităților și a principalelor zone rezidențiale și turistice;
- Reabilitarea și modernizarea drumurilor județene și comunale din interiorul Zonei Metropolitane Constanța;
- Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri din localitățile Zonei Metropolitane Constanța;
- Reabilitarea și modernizarea zonelor centrale localităților din Zona Metropolitană Constanța;
- Reabilitarea, modernizarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în localitățile din Zona Metropolitană Constanța;
- Reabilitarea, modernizarea și extinderea sistemului de iluminat public;
- Reabilitarea patrimoniului arhitectonic și punerea în valoare a patrimoniului arheologic din Zona Metropolitană Constanța;
- Dezvoltarea infrastructurii specifice care deservește activitățile din domeniul turismului nautic și de croazieră;
- Reabilitarea sistemului hidrotehnic de protecție a plajelor și a falezelor;
- Reabilitarea și modernizarea sistemului de asistență și protecție socială;
- Îmbunătățirea și diversificarea serviciilor de asistență și protecție socială.

3.3. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

În scopul eliminării disfuncționalităților și dezvoltării activităților economice în comuna Valu lui Traian trebuie avute în vedere aspecte precum:

- Valorificarea superioară a potențialului agricol:
 - În ceea ce privește producțiile mici la hectar de grâu și secară și porumb, situația se poate ameliora prin alegerea unor soiuri mai productive, adaptate zonei de sud-est a țării, și aplicarea verigilor tehnologice recomandate de cercetarea agricolă;
 - Stimularea producției de legume și fructe care în prezent este satisfăcătoare la nivelul comunei Valu lui Traian. Creșterea acestei producții ar aduce beneficii suplimentare comunei și, având în vedere apropierea de municipiul Constanța, acesta ar putea reprezenta o piață de desfacere importantă pentru aceste produse.
 - Referitor la scăderea efectivelor de ovine și porcine se impun măsuri de ameliorare a situației până la nivelul la care s-ar putea obține minim nivelul de autoconsum (2

capete în medie pe fiecare gospodărie). Măsurile care trebuie luate se referă la: selecția riguroasă a efectivelor de matcă, asigurarea unor condiții corespunzătoare de adăpostire, asigurarea alimentației corespunzătoare din punct de vedere cantitativ și calitativ, asigurarea unei minime asistențe veterinare;

- Stimularea dezvoltării viitoare a activităților de mică industrie și prestări servicii pentru populație și pentru agenți economici.
- Atragerea în circuitul economic a resurselor naturale identificate pe teritoriul comunal și relansarea activităților de construcții civile, industriale și drumuri.
- Îmbunătățirea accesului populației comunei la servicii: servicii financiar-bancare (prin înființarea unor filiale bancare), dezvoltarea serviciilor comerciale existente, asigurarea de servicii pentru agricultură în scopul eficientizării acestora din urmă.

Proximitatea față de municipiul Constanța, tendințele de apropiere spațială a celor două localități în viitor, relațiile intense urban-rural dintre municipiu și comună de aprovizionare cu alimente dar și de delocalizare a unor activități industriale din zona urbană în cea rurală, unde impozitele sunt mult mai reduse, conduc la propunerea de delimitare în cadrul teritoriului comunei a unor zone care să fie destinate activităților industriale nepoluante.

Atragerea de agenți economici prin crearea unor facilități privind nivelul impozitării terenurilor și echiparea cu rețele tehnico-edilitare va conduce la diversificarea economiei locale, la creșterea numărului locurilor de muncă, la creșterea în timp a nivelului veniturilor la bugetul local și la creșterea calității vieții locuitorilor comunei.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Reglementarea funcționării zonelor naturale protejate și măsurilor prioritare sunt determinate în funcție de gradul de afectare al acestora, de riscurile degradării existente și potențiale. Pentru zonele cu rezervații aflate în apropierea unor localități sau a unor activități antropice și care sunt în pericol de degradare - (zonele Constanța – Basarabi - Techirghiol și Mangalia Nord - Varna Veche - Albești) - zonă care cuprinde și comuna Valu lui Traian - sunt necesare măsuri de reglementare a accesului în rezervații , o gestiune corectă a patrimoniului acestora și eliminarea surselor de poluare.

Propunerile principale de configurare urbanistică a teritoriului comunei urmăresc exploatarea potențialului de mixitate funcțională. Ceea ce ridică unele probleme (necesar a fi studiate ulterior la nivel de P.U.D.) este prevederea amenajării de spații verzi în zonă, considerând suprapunerea unei bune părți a acestui potențial “verde” peste un potențial economic însemnat, conducând astfel la un posibil conflict de interese care, însă, ar putea fi corect gestionat printr-un management de proiect integrat și orientat către măsuri ecologice.

Pe teritoriul intravilan comunei Valu lui Traian, dat fiind că nu există surse locale majore de poluare și degradare a mediului, nu se prevăd măsuri speciale pentru protecția mediului. Se propun măsuri cu caracter general, precum amplasarea de perdele de protecție între unitățile agro-industriale și locuințe. Singura sursă cu risc major de poluare ar putea fi viitoarea stație de sortare deșeurilor propusă a fi amplasată în extravilan, în partea de sud-est a comunei. Pentru prevenirea impactului negativ al acestei funcțiuni asupra vecinătăților locuite, prezentul PUG prevede instituirea unei zone de protecție sanitare cu raza de 1000 m de jur împrejurul stației respective.

3.5. MODERNIZAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A TRANSPORTULUI

Propunerile de reglementări privind structura și organizarea traficului în etapa de perspectivă 2009 – 2019 pe rețeaua principală de circulație a comunei au urmărit eliminarea disfuncționalităților existente semnalate, în raport cu premisele urbanistice de dezvoltare socio-economică.

Se propun măsuri de îmbunătățire a parametrilor tehnici pentru străzile principale, conform standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare pentru localitățile rurale, urmărindu-se adaptarea soluțiilor la condițiile existente și la utilizarea suprastructurilor.

Propunerile de configurare a sistemului de căi de comunicație în comună pornesc de la Strategia de dezvoltare a municipiului Constanța care include prevederea arterei ocolitoare (autostrada) a orașului. În perspectivă, această autostrada și DN3 vor fi principalele căi de acces pe teritoriul comunei. În vederea dezvoltării relațiilor în teritoriu și cu celelalte localități din vecinătate se impune cu prioritate modernizarea drumurilor județene și comunale.

De asemenea, se impune o reducere a vitezei de circulație, atât pe DN3 cât și pe calea ferată, propunându-se construirea unui pasaj denivelat la intersecția DN3 cu strada Haltei și cu calea ferată.

Pentru fluidizarea și siguranța circulației se propun 3 sensuri giratorii la nivelul comunei, amplasate astfel:

1. În partea de est a localității, în dreptul amplasamentului sediului Volkswagen (în curs de execuție);
2. În partea mediană a DN3, în dreptul viitoarei piețe agroalimentare (propus). Acest sens giratoriu va reprezenta un avantaj pentru locuitorii comunei, astfel ei vor putea schimba sensul de mers fără a-și pune viața în pericol (în prezent, aceștia sunt nevoiți să traverseze linia continuă dintre sensurile de circulație iar din cauza traficului aglomerat s-au produs accidente); sensul giratoriu propus aici va avea rolul de a încetini viteza autovehiculelor care tranzitează localitatea și va asigura un acces auto facil pentru noua funcțiune propusă în zonă: centru transfrontalier de afaceri și piață agroalimentară;
3. În partea de vest a localității, pentru preluarea și descarcarea traficului de pe A2 (propus). Autostrada va trece prin partea de sud a comunei, prin zona agricolă din extravilan și va avea o descarcare situată pe limita administrativă dintre cele două comune (Murfatlar și Valu lui Traian). Protecția mediului este prevăzută în Studiul de Impact realizat de Search Corporation și cuprinde măsurile necesare pentru monitorizarea factorilor de mediu atât în timpul execuției lucrărilor, cât și în perioada de exploatare (panouri antifonice, înierbări de-a lungul autostrăzii, lucrări pentru protecția calității apelor, împrejmuiri).

Principalele propuneri și reglementări de dezvoltare a rețelei de căi de comunicație în comuna Valu lui Traian se referă la:

- Amenajări pentru drumurile publice județene și comunale:
 - realizarea unor sisteme rutiere moderne,
 - amenajarea corespunzătoare a intersecțiilor acestora cu celelalte străzi ale comunei,
 - realizarea marcajelor rutiere și amplasarea indicatoarelor de circulație,
 - amenajarea de trotuare cu lățime de minim 1,00 m.
- Amenajări și modernizări ale rețelei stradale din comună:
 - reabilitarea rețelei existente prin îmbunătățirea și amenajarea infrastructurii: asigurarea profilurilor caracteristice categoriei străzii, introducerea unor sisteme rutiere superioare celor existente (îmbrăcămînți ușoare), echiparea intersecțiilor etc.
 - amenajarea intersecțiilor;
 - realizarea unor drumuri noi de legătură (de la loturi spre rețeaua stradală)

Ca priorități de dezvoltare se recomandă:

- Realizarea unei artere ocolitoare a localității pentru a devia traficul de mașini grele care acum trece prin centrul comunei. Artera ocolitoare („centura”) va fi în partea de sud a comunei, la limita intravilanului și va continua până la intrarea în municipiul Constanța, constituind astfel o alternativă pentru DN3;
- Construirea unui pod peste calea ferată în partea de est a comunei, pod care va permite traversarea auto și pietonală peste calea ferată (va fi prima traversare de acest fel la nivelul comunei);
- Modernizarea drumurilor care fac legătura cu comunele limitrofe (Cumpăna, Poiana, Murfatlar) și realizarea unor conexiuni directe între aceste drumuri și rețeaua stradală a comunei.

Propunerile de dezvoltare a rețelei de căi de comunicație din comună promovează soluții tehnice uzuale corespunzătoare perspectivei de dezvoltare socio-economică și urbanistică din cadrul PUG și se bazează pe aplicarea procedeele metodologice specifice întocmirii studiilor de circulație și proiectării infrastructurilor rutiere.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Gospodărirea apelor

Pentru alimentarea cu apă a zonelor noi incluse în intravilanul comunei, în partea de nord a acesteia, este necesară realizarea unui complex de înmagazinare 2x1000 mc. Acesta va fi alimentat cu apa din complexul de înmagazinare – pompare existent în partea de est a localității, de-a lungul DN3 Constanța – Medgidia.

Se impune echiparea celorlalte puțuri forate, pentru o mai bună funcționare a sistemului de alimentare cu apă.

3.6.2. Alimentarea cu apă

Rețeaua existentă de distribuție se va completa pe străzile unde nu există conducte de alimentare cu apă. Noile rețele vor fi de tip inelar, realizate din polietilenă de înaltă densitate Dn 110x6,3 mm. În punctele de branșare se vor prevedea cămine de vane, iar pe conducte vor fi hidranți de incendiu.

Pentru alimentarea cu apă a zonelor de lotizări din partea de vest a localității se vor realiza rețele din polietilenă, de înaltă densitate, cu Dn 110x6,3 mm, realizate inelar, pe care se vor monta hidranți de incendiu.

Pentru alimentarea cu apă a zonei extinse din partea de nord a localității se vor realiza conducte din polietilenă de înaltă densitate Dn 110 mm racordate la complexul de înmagazinare 2x1000 mc propus în această zonă.

Pentru poziționarea cât mai exactă a conductelor existente pe amplasament și pentru evitarea unor situații neprevăzute se vor executa sondaje.

S-a considerat că pentru 50% din populația comunei apa potabilă să fie distribuită prin cișmele amplasate pe străzi, iar pentru restul apa va fi distribuită prin instalații interioare cu preparare locală a apei calde.

3.6.3. Canalizarea

Canalizarea menajeră: Pentru întregirea sistemului de canalizare al localității Valu lui Traian este necesară realizarea de rețele de canalizare stradale pe restul tramei stradale. Rețelele de canalizare vor fi scurgere gravitațională și se vor realiza din conducte de PVC – KG cu Dn 250 – 300 mm.

Pentru realizarea sistemului de canalizare menajeră în zona de extindere din partea de nord a localității se va prevedea realizarea unei noi stații de pompare, cu refularea apelor uzate în canalizarea menajeră existentă în localitate.

Apele menajere din localitatea Valu lui Traian sunt epurate în stația de epurare Poarta Albă, existentă pe malul Canalului Poarta Albă – C P Midia. Deoarece extinderea localității este mare, pentru ca această stație de epurare să poată prelua tot debitul care rezultă în urma extinderii, este necesar ca R.A.J.A. Constanța să prevadă extinderea acestei stații de epurare, care în prezent nu poate prelua decât debitul apelor uzate de la locuințele existente.

Canalizarea pluvială: Se propune ca evacuarea apelor meteorice să se facă prin intermediul unor bazine de retenție. Apele canalizate vor fi epurate într-o stație proprie.

Pentru funcționarea optimă a rigolelor stradale și a canalului pluvial deschis, precum și pentru evitarea inundării locuințelor din localitate, este necesară refacerea acestora.

De asemenea, este necesară amenajarea derelei existente în partea de sud a localității.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Având în vedere prognoza de dezvoltare a localității și creșterea numărului de gospodării cu 17360, precum și creșterea consumului energetic pe gospodărie de la 1,84kVA la 2,2 kVA, rezultă o creștere a puterii instalate totale cu 38200kVA. Astfel, puterea instalată totală

proгноzată pentru anul 2025 va fi de 46080kVA. Conform normativelor în vigoare, pentru această putere sunt necesare stații de transformare de 110kV/MT.

În partea de nord-vest a localității Valu lui Traian există LEA 110kV dublu circuit Constanța – Basarabi.

Viitoarea stație de transformare 110kV/MT, cu o putere de (2x25)MVA va fi amplasată în zona industrială, racordată la linia 110kV menționată. Din stația de transformare propusă se vor racorda LEA și LES MT care vor alimenta cu energie electrică zonele nou introduse în intravilanul comunei.

Se vor menține cele 40 de posturi de transformare existente cu o putere instalată de 7880kVA și se vor mai construi 150 de posturi de transformare 20/0,4kVA care să acopere sporul de putere de 38200kVA.

Posturile de transformare propuse vor avea puteri instalate cuprinse între 160 și 630kVA.

Pentru alimentarea posturilor de transformare din noua stație de transformare sunt necesari:

- 15 km LEA MT DC,
- 20 km LEA MT SC,
- 12 km LEA MT.

Stația de transformare 110kV/MT, liniile electrice aeriene și subterane de medie tensiune și posturile de transformare se vor realiza în funcție de evoluția consumatorilor de energie electrică.

Rețelele subdimensionate în raport cu consumul real de energie se propun a fi revizuite. Dezvoltarea rețelor și tehnologizarea celor existente va trebui să asigure un grad de fiabilitate ridicat, un cost al lucrărilor competitiv și o exploatare de bună calitate.

Se va acorda o atenție deosebită rețelor de joasă tensiune aeriene, sursă a mai multor incidente, prin generalizarea conductelor izolate torsadate (tip funie).

Branșamentele existente rămase în afara lucrărilor de modernizare vor trebui verificate.

Realizarea bazei energetice a comunei se va face treptat, corelat cu construcțiile aferente noilor consumatori. Se propune, de asemenea, o coordonare a lucrărilor la rețelele energetice cu lucrările la celelalte categorii de rețele comunale (telecomunicații, apă-canal etc.)

Este necesar să se întreprindă acțiuni pentru îmbunătățirea iluminatului public și punerea acestuia în concordanță cu prevederile în vigoare.

Se propune ca dotările care cuprind aglomerări de persoane să fie înzestrate cu post de transformare propriu, alimentat din două surse independente sau să fie prevăzute cu grup de intervenție propriu pentru cazurile de avarie.

3.6.5. Telecomunicații

Pe teritoriul comunei se vor păstra instalațiile existente de telecomunicații subterane în canalizație și săpătură pe marginea DN3.

În configurarea tramei stradale se vor rezerva spații (amplasamente) în domeniul public (trotuare, alei, spații verzi), în vederea realizării instalațiilor noi de telecomunicații și racordarea viitoarelor construcții la rețeaua telefonică publică.

Se vor extinde rețelele de telecomunicații pe arterele principale ale localității Valu lui Traian. O soluție ar putea fi utilizarea radio-telefoniei pentru a micșora cheltuielile investiționale.

Telefonie mobilă: Compania Vodafone România S.A. nu propune dezvoltarea de noi rețele de telefonie mobilă până în anul 2013. Pentru noile construcții care se vor amplasa în proximitatea rețelei de cablu de fibră optică deținute de compania Orange România S.A. se reglementează ca orice nouă construcție să respecte o distanță de cel puțin 0,5 m pe verticală și orizontală față de fibra optică.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Pentru ridicarea gradului de confort al locuințelor și dotărilor din comuna Valu lui Traian se propun pentru etapa următoare:

- introducerea alimentării cu gaze naturale;
- utilizarea resurselor naturale neconvenționale existente în teritoriu (energia solară, energia eoliană).

Acestea vor putea fi utilizate eficient în mod complementar cu cele folosite în prezent.

O dată cu racordarea la sistemul național de gaze naturale și realizarea unei rețele de distribuție a gazelor în localitate vor fi înlocuiți într-o mare măsură combustibilii utilizați în prezent, ceea ce va duce la sporirea confortului, reducerea cheltuielilor privind asigurarea combustibilului necesar, protecția fondului forestier prin diminuarea tăierilor pentru lemne de foc și diminuarea poluării aerului.

De asemenea, încălzirea centrală cu echipamente moderne, automatizate, cu randament ridicat va asigura pe lângă confort și o exploatare mai ușoară, micșorarea numărului de focuri, prepararea apei calde în sistem centralizat, consumul combustibilului reglat atât în funcție de temperatura exterioară cât și de cea interioară și micșorarea pericolului de incendii.

Se recomandă ca obiectivele de interes public, cu aglomerări de persoane (primărie, dispensar, grădinițe, școli etc.) să fie echipate cu centrale termice proprii, realizându-se astfel o creștere a confortului și siguranței în exploatare, o micșorare a numărului de puncte de foc și, deci, a pericolului de incendiu și accidente.

Centralele termice vor fi realizate cu respectarea normelor PSI, ISCIR și cele de siguranță în domeniul utilizării gazelor naturale. Aceste centrale vor fi corelate cu o alimentare corectă cu apă pentru umplerea instalației și pentru prepararea apei calde menajere, precum și cu o canalizare capabilă să preia debitele sporite de apă uzată.

Centralele termice vor fi alimentate de preferință cu gaze naturale, pentru consumatorii importanți fiind recomandată și realizarea de gospodării de combustibil lichid pentru perioadele de vârf de consum a gazelor, când presiunea scade în rețele. Centralele termice vor fi echipate cu cazane cu randament de peste 90% dotate cu arzătoare automate, cu grad redus de poluare. Există, de asemenea, posibilitatea de a alimenta centralele termice, precum și mașinile de gătit, cu gaz petrolier lichefiat (GPL) stocat în recipiente mic-vrac tip BUTAN GAS ROMANIA sau SHELL GAS. Coșul de fum al centralelor termice trebuie să fie dimensionat conform sarcinii termice a arzătoarelor și realizat conform prevederilor legale din punct de vedere al prevenirii incendiilor.

3.6.7. Rețele de transport țitei

Pentru amplasarea construcțiilor în zona conductelor de transport țitei se va respecta zona de siguranță a conductelor, de 10 m de o parte și de alta.

Amplasarea de rețele tehnico-edilitare în proximitatea conductelor de transport țitei se va face paralel cu conducta de țitei la 1 m distanță, iar subtraversarea se va face pe sub conducta de transport țitei la 0,50 m adâncime și în tub de protecție stânga-dreapta la 0,50 m distanță față de conductă.

Amplasarea stâlpilor pentru rețele aeriene se va face la 5 m față de conductă.

Pentru autorizarea construcțiilor se va solicita aviz de amplasament de la S.C. CONPET S.A.

Nu se prevăd proiecte de dezvoltare a rețelei de transport țitei în următorii ani.

3.7. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI, INTRAVILAN PROPUS, BILANȚ TERITORIAL

Oportunitățile majore de dezvoltare a comunei pe termen scurt și mediu provin din următoarele considerente:

- pe de o parte, prevederile din documentațiile de la nivel local și supralocal, din care rezultă facilitarea creșterii accesibilității localității Valu lui Traian, prin relația acesteia cu viitoarea arteră ocolitoare a municipiului Constanța, precum și stimularea dezvoltării comunei Valu lui Traian;
- pe de altă parte, creșterea cererii investitorilor locali de construire în zone cu funcțiuni predominant de locuire, birouri, servicii, mică producție și depozitare. În consecință, prevederile propuse în prezentul P.U.G. urmăresc încurajarea mixității funcționale în teritoriu.

Prezentul P.U.G. corectează intravilanul propus în sensul promovării și dezvoltării zonelor cu cerere reală de construire. Noile limite ale intravilanului au fost stabilite de comun acord cu autoritățile locale, în funcție de cererea și oferta de terenuri construibile, iar zonele au fost reglementate în funcție de tendințele de dezvoltare economică locală.

Extinderea propusă a intravilanului este semnificativă, de 957,29 ha (156% din teritoriul intravilan actual). Consiliul Local își propune dezvoltarea atât intensivă, în cadrul limitelor intravilanului existent, cât și extensivă, în intravilanul extins, astfel urmărind asigurarea de suficiente rezerve de teren pentru viitoarele investiții.

Zonele de locuințe se vor extinde semnificativ, acestea fiind propuse a ocupa 55,02% din noul teritoriu intravilan; extinderea acestora se va face prin noi parcelări pentru locuințe, stabilite prin documentații PUZ aprobate conform legii.

Zonele de instituții publice și servicii:

În cadrul organizării propuse a comunei sunt menținute toate dotările existente.

La numărul de populație prognozat, de 13666 locuitori pentru anul 2015, sunt necesare noi instituții și servicii publice. Amplasamentul și capacitatea acestora va fi stabilită prin studii de fundamentare pentru documentații de urbanism aprobate conform legii.

Zona unităților agricole și industriale:

Sunt menținute zonele unităților agricole și industriale existente, chiar dacă activitatea lor a fost diminuată în ultimii 5 ani.

Zona pentru spații verzi cuprinde atât parcuri și grădini publice, cu amenajări pentru agrement, cât și plantații de protecție sanitară și față de infrastructura tehnică.

Zona căilor de comunicații, rutiere și feroviare, prevede în primul rând modernizarea drumurilor existente și realizarea de străzi noi pentru lotizările destinate locuințelor.

ZONIFICARE PROPUȘĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SUBZONA / U.T.R.		H MAX	P.O.T. MAX	C.U.T. MAX
C – ZONA CENTRALA				
CA – SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN NUCLEUL ISTORIC		P+4	70%	3,0
CB – SUBZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ COMUNALĂ ȘI SUPRACOMUNALĂ, ÎN AFARA NUCLEULUI ISTORIC			50%	2,5
CB1 –centrul civic				
CB2 –servicii publice de importanță comunală				
M - ZONA MIXTĂ				
M1 – SUBZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII, ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE		P+4		
M1a – locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric			60%	1,3 – P+2 2,5 – P+4
M1b – locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, plasate în spații verzi			30%	1,0
M2– SUBZONA MIXTĂ LOCUINȚE, SERVICII, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, DEPOZITARE			60%	1,8 – P+2 3,0 – P+4
L – ZONA DE LOCUIT				
L1 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN ZONE CONSTRUITE		P+2		
L1a – locuințe în nucleul istoric			60%	0,9 – P+1 1,3 – P+2
L1b – locuințe în lotizări anterioare			conform reglementări lotizare	
L2 – SUBZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI			50%	1,3
A –ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE				
A 1– SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE				
A1a – terenuri arabile, vii, pășuni, livezi		-	-	-
A1b – unități agro-zootehnice		9,0 m	45%	1,0 C.U.T. volumetric: 4,5
A2 – SUBZONA ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE		12,0 m	60%	2,4 C.U.T. volumetric: 9.0
A3 – SUZONA UNITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII				
V – ZONA SPAȚII VERZI				
V1 – SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE (parcuri, grădini, agrement, fâșii plantate)		cu excepția echipamentelor tehnico-edilitare, înălțimea nu va depăși 9,0 m	construcții, circulații, platforme-15%	0,2
V2 – SUBZONA SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE			conform normelor tehnice	

T – ZONA TRANSPORTURI			
T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE T2 – SUBZONA TRANSPORTURI FERROVIARE	cu excepția echipamentelor tehnico-edilitare, înălțimea nu va depăși 9,0 m	50 – 80% și în conformitate cu normele tehnice	2,4 pentru construcții dispersate în incinte tehnice C.U.T. volumetric: 12,0 in incinte tehnice
G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ			
G1 – SUBZONA CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ G2 – SUBZONA CIMITIRE	cu excepția echipamentelor tehnico-edilitare, înălțimea nu va depăși 9,0 m	50% construcții - 1%, circulații -15%, plantatii – 5%	1,8 0,15
S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ			
S - Unități militare, penitenciar	cu excepția echipamentelor tehnico-edilitare, înălțimea nu va depăși 9,0 m	50%	1,8
P – ZONA DE PATRIMONIU CULTURAL			
P1 – SUBZONA OBIECTIV ARHEOLOGIC PROTEJAT APARTINÂND PATRIMONIULUI NAȚIONAL P2 – SUBZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI DE PATRIMONIU	nu se admit construcții conform aviz M.C.C.	- 20%	- 0,2

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

Zone funcționale	BILANȚ EXISTENT				BILANȚ PROPUȘ			
	Suprafața (ha)			% din total	Suprafața (ha)			% din total
	Localitate	Trupuri izolate	TOTAL		Localitate	Trupuri izolate	TOTAL	
LOCUIȚE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE	218.92	0.00	218.92	35.82	862.97	0.00	862.97	55.02
UNITATI PRODUCTIVE AGRO-INDUSTRIALE	28.00	0.70	28.70	4.70	150.85	24.25	175.10	11.16
INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	26.22	8.25	34.47	5.64	189.54	18.85	208.39	13.29
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT • rutier • feroviar	54.76	0.00	54.76	8.96	118.49	0.00	118.49	7.55
	20.32	17.09	37.41	6.12	37.41	0.00	37.41	2.39
SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	6.60	0.00	6.60	1.08	78.90	0.00	78.90	5.03
CONSTRUCȚII TEHNICO EDILITARE	0.00	0.50	0.50	0.08	0.00	0.95	0.95	0.06
GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	13.11	0.00	13.11	2.15	13.11	0.00	13.11	0.84
DESTINAȚIE SPECIALĂ	19.60		19.60	3.21	33.05	0.00	33.05	2.11
APE	15.75	0.00	15.75	2.58	25.33	0.00	25.33	1.61
TERENURI AGRICOLE	153.60	19.49	173.09	28.32	7.82	0.00	7.82	0.50
PLANTAȚII POMICOLE	0.00	8.25	8.25	1.35	6.93	0.00	6.93	0.44
TOTAL INTRAVILAN	556.88	54.28	611.16	100.00	1524.40	44.05	1568.45	100.00

TRUPURI ÎN INTRAVILAN EXISTENT

Trup	Denumire	Suprafața (ha)
A	VATRA LOCALITĂȚII	556.88
D	PUT	0.1
E	PUT	0.1
F	ȘCOALĂ DE ȘOFERI	16.5
G	STAȚIE C.F.R.	17.09
H	S.C.C.I	19
I	S.C.P.P. INDUSTRIALIZARE FRUCTE	0.5
J	S.C.P.P. PEPINIERĂ	0.5
K	S.P.P.	0.03
L	S.P.	0.05
M	S.P.B.	0.28
N	S.R.P.	0.03
O	S.P.P.	0.1
TOTAL		611.16

TRUPURI ÎN INTRAVILAN PROPUȘ

Trup	Denumire	Suprafața (ha)
1	VATRA LOCALITĂȚII	1524.4
2	FERME	5.5
3	STAȚIE DE SORTARE	0.85
4	DOTĂRI TRANSPORT	37.7
TOTAL		1568.45

Scenariu de dezvoltare:

În intravilanul existent sunt 214 ha destinate locuirii și serviciilor aferente = 2,140,000 mp
Considerand că o gospodărie medie are aproximativ 500 mp, rezulta $2,140,000 : 500 = 4,280$ gospodării existente.

4280 gospodării existente x 3 locuitori (în medie) = 12,840 locuitori (aproximativ nr. populației actuale. Conform Direcției Județene de Statistică Constanța, la data de 1 iulie 2008 comuna Valu lui Traian deținea un număr de 10,733 locuitori.)

În intravilanul propus sunt 868 ha destinate locuirii și serviciilor aferente = 8,680,000 mp
 $8,680,000 \text{ mp} : 500 \text{ mp}$ corespunzător unei gospodării = 17,360 gospodării propuse
 $17,360 \text{ gospodării propuse} \times 3 \text{ locuitori (în medie)} = 52,080 \text{ locuitori.}$

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Circulația terenurilor

Din propunerile de (re)configurare spațială a teritoriului comunei, o prioritate o constituie realizarea sistemului de căi de comunicație prin transformarea actualelor drumuri interioare comunei în străzi și construirea de noi căi de comunicație care să întrească sistemul de circulații și să facă legătura între localitate și viitoarea arteră ocolitoare a municipiului Constanța (autostrada). Alocarea terenului prevăzut pentru circulații necesită transferul din proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice în domeniul public al Consiliului Local a unei suprafețe de 28,45 ha (reprezentând 4,65% din suprafața terenului intravilan actual al comunei).

BILANȚ REGIM JURIDIC EXISTENT - PROPUȘ

Denumire	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (ha)	Procent (%)	Suprafața (ha)	Procent (%)
Domeniul public al Statului	109.2	17.34	128.15	8.17
Domeniul privat al Statului	16.26	2.58	74.11	4.73
Domeniul public al Consiliului Local	47.62	7.56	236.1	15.05
Domeniul privat al Consiliului Local	20.25	3.21	35.82	2.28
Domeniul privat - persoană fizică / juridică	436.6	69.31	1094.27	69.77
Total	629.93	100	1568.45	100

3.8.2. Servicii publice

Se propune realizarea unui Centru transfrontalier de afaceri și piață agroalimentară, care va fi amplasat pe str. Calea Dobrogei. Această stradă face parte din drumul european E81 (DN3), drum important la nivel național, de legătură între București și Constanța. În partea de sud a terenului se află str. Constanța și calea ferată București- Constanța. Datorită acestei amplasări, viitorul centru va fi vizibil pentru oamenii care vor tranzita comuna atât cu mașina cât și cu trenul. De asemenea, această investiție publică importantă din punct de vedere economic și social pentru comună va determina și o extindere a zonei centrale a comunei.

3.8.3. Patrimoniul cultural

Pentru valurile de apărare cu valoare de obiective de patrimoniu național, existente pe teritoriul comunei, se prevăd următoarele măsuri privind protejarea patrimoniului cultural:

- Cercetarea arheologică prealabilă completă pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a construcțiilor care se vor efectua în limitele amprizei inițiale a monumentului (valul propriu-zis, șanțul de apărare, drumul antic adiacent și perimetrul punctului fortificat - castru).
- Supravegherea arheologică pentru toate lucrările ce afectează terenul în limita distanței de protecție de 100 m față de valul de apărare și recuperarea materialelor arheologice în condițiile stabilite de cercetătorii specialiști angajați în activitatea de supraveghere.

Referitor la regimul de protecție al celor trei monumente nominalizate, în prezent suprafața acestora este constituită dintr-o fâșie continuă de teren cu o lățime de 100 m în care este inclus valul propriu-zis și șanțul de apărare la dimensiunile inițiale, precum și castelele mici adiacente. Castelele mari vor fi incluse separat, la dimensiunile inițiale. În această suprafață de protecție nu este permisă nici o activitate care ar putea modifica relieful actual, în afara celor de cercetare de specialitate și a lucrărilor cu caracter de restaurare. Pentru fiecare din cele trei valuri se va asigura un spațiu de protecție de 100 m la nord și la sud, în limitele căruia orice lucrare ce urmează să afecteze terenul (construcții, instalații, drumuri sau accese feroviare) va fi precedată de cercetări arheologice și se va executa numai în condițiile avizului emis de Ministerul Culturii.

Referitor la potențialul turistic al patrimoniului arheologic, se recomandă restaurarea parțială a unui mic tronson al valului de piatră, pe traseul acestuia din imediata vecinătate sudică a amprizei drumului național DN3.

Prezentul P.U.G. propune reglementarea unor măsuri speciale de protejare a obiectivelor de patrimoniu și a zonei de protecție din jurul acestora, prioritar prin declararea amplasamentului fiecărui obiectiv ca fiind „**zona non-aedificandi**”: interdicție temporară de construire până la finalizarea cercetărilor arheologice complete pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a construcțiilor. Scopul acestor măsuri este de a păstra și asigura vizibilitate și accesibilitate maximă la valurile de apărare, facilitând astfel un potențial de valorificare a acestora în interes cultural și de promovare a specificului local prin simbolul său identitar: Valul (lui) Traian.

4. CONCLUZII

O importanță deosebită pentru dezvoltarea ulterioară a comunei Valu lui Traian o are situarea acesteia în zona de influență metropolitană a municipiului Constanța și puterea de absorbție exercitată de municipiu asupra resurselor de muncă din comună.

Prezenta documentație urmează a fi supusă procedurilor de avizare și aprobare conform reglementărilor în vigoare. O dată aprobat, Planul Urbanistic General al comunei Valu lui Traian și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia capătă valoare juridică și devine un instrument de lucru al organelor administrației publice locale și județene.

Se recomandă ca aplicarea reglementărilor prezentului P.U.G., în varianta finală avizată și aprobată, să fie corelată cu implementarea unui program strategic de dezvoltare a comunei care să includă proiecte prioritare de investiții pentru realizarea obiectivelor de dezvoltare, inclusiv descrierea montajelor operaționale de realizare a acestora (actori urbani implicați, surse de finanțare, plan de activitate, etc).

Întocmit:
Arh. Florentina IUGAN





ANEXE

ANEXA 1 – LISTA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ÎN PERIOADA 2005 – 2009 ÎN COMUNA VALU LUI TRAIAN ȘI AFLATE ÎN VIGOARE LA DATA DE 1.03.2009

ANEXA 2 – SITUAȚIA AGENȚILOR ECONOMICI DIN COMUNA VALU LUI TRAIAN LA DATA DE 1.03.2009



EXPACO SRL
Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

**ANEXA 1 – LISTA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ÎN PERIOADA 2005 – 2009
ȘI AFLATE ÎN VIGOARE LA DATA DE 1.03.2009**

Nr. Crt	Data aprobării	Nr. HCL	Denumire documentație	Beneficiar	Suprafață teren (mp)
2005					
1	2005.02.18	23	PUD parcelare loturi casă (2554mp, 1470mp, 1349mp, 1372mp, 1369mp, 1424mp, 950.9mp)	Primăria Valu lui Traian	10488.9
2	2005.04.15	36	PUD parcelare loturi casă (3275mp+2280mp)	Primăria Valu lui Traian	5555
3	2005.05.17	56	PUD parcelare loturi casă	Primăria Valu lui Traian	1964.05
4	2005.06.24	68	PUD parcelare loturi casă	Primăria Valu lui Traian	2263
5	2005.06.24	75	PUD parcelare loturi producție, zona Tabăra	Primăria Valu lui Traian	10764
6	2005.07.22	93	PUD parcelare loturi casă	Primăria Valu lui Traian	33397
7	2005.10.21	143	PUD parcelare loturi casă	Primăria Valu lui Traian	203 si 435
2006					
8	2006.03.31	70	PUD parcelare loturi casă, zona „Penitenciar”	Primăria Valu lui Traian	2460
9	2006.05.05	82	PUD parcelare loturi casă	Primăria Valu lui Traian	2671.35
10	2006.08.25	163	PUD parcelare loturi casă	Primăria Valu lui Traian	2918.5
11	2006.10.06	209	PUD zona Tabăra	Primăria Valu lui Traian	87104
12	2006.10.06	211	PUD punere în posesie lot - modificare	Turcea Ion	552
2007					
13	2007.01.19	11	PUD modificare lot	Primăria Valu lui Traian	416
14	2007.01.19	35	PUD parcelare loturi casă, str. Mihai Eminescu	Primăria Valu lui Traian	1470
15	2007.02.28	65	PUD parcelare loturi casă zona C	Primăria Valu lui Traian	1176.5
16	2007.02.28	87	Sală sport	Primăria Valu lui Traian	3300
17	2007.05.14	151	Bazin înot	Primăria Valu lui Traian	3000
18	2007.06.14	163	PUD parcelare loturi activități productive	Primăria Valu lui Traian	76113



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

Nr. Crt	Data aprobării	Nr. HCL	Denumire documentație	Beneficiar	Suprafață teren (mp)
19	2007.07.04	201	PUD pteu A zona lotizată C	Primăria Valu lui Traian	12997
20	2007.09.21	255	PUD parcelare loturi activități productive - modificare și completare	Primăria Valu lui Traian	91380
21	2007.09.21	256	PUD parcelare loturi construire locuințe	Primăria Valu lui Traian	4527
22	2007.09.21	258	PUD parcelare loturi activități productive	Primăria Valu lui Traian	82690
23	2007.09.21	259	PUD parcelare loturi activități productive	Primăria Valu lui Traian	11313
24	2007.09.21	262	PUD showroom și service auto - modificare	Primăria Valu lui Traian	95880
25	2007.09.21	276	PUD parcelare loturi - modificare și completare	Primăria Valu lui Traian	4163
26	2007.09.21	277	PUD parcelare loturi, str. Dunării - modificare	Primăria Valu lui Traian	1201
27	2007.11.27	325	PUD activități productive	Primăria Valu lui Traian	67104
28	2007.11.27	328	PUD parcelare construcții de locuințe	Primăria Valu lui Traian	2648
29	2007.11.27	330	PUD parcelare construcții de locuințe	Primăria Valu lui Traian	2703
30	2007.12.14	350	PUD parcelare loturi casă - modificare	Primăria Valu lui Traian	10304
31	2007.12.14	356	PUD extindere zona C cu loturi - modificare și completare	Primăria Valu lui Traian	1860
2008					
32	2008.01.28	49	PUD parcelare pădure - școală de șoferi	Primăria Valu lui Traian	45857
33	2008.02.29	94	PUD parcelare pădure - școală de șoferi - revenire	Primăria Valu lui Traian	45857
34	2008.02.29	96	PUD parcelare pteu M și M1 - modificare	Primăria Valu lui Traian	3027.64
35	2008.03.07	110	PUD parcelare loturi casă, zona „Crețoiu”	Primăria Valu lui Traian	5018
36	2008.04.04	168	PUD construcție de locuință	Sevindi Camer și Harun - Rasit	1025
37	2008.04.04	169	PUD construcție de locuință	Chiosea Adrian și Demantina	500
38	2008.04.04	172	PUD showroom și service auto - modificare	SC Cardinal Motors SRL	95880
39	2008.04.24	187	PUD parcelare loturi case str. Poteca	Primăria Valu lui Traian	1469



EXPACO SRL
Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

Nr. Crt	Data aprobării	Nr. HCL	Denumire documentație	Beneficiar	Suprafață teren (mp)
40	2008.04.24	211	PUD parcelare loturi, str. Brăilei	Primăria Valu lui Traian	5859
41	2008.06.27	233	PUD parcelare loturi, zona Tabăra -modificare	Primăria Valu lui Traian	89902
42	2008.06.27	234	PUZ schimbare destinație, construire locuințe, zona Tabăra	Primăria Valu lui Traian	89902
43	2008.06.27	235	PUD zona industrială - modificare și completare	Primăria Valu lui Traian	103125
44	2008.06.27	236	PUD parcelare loturi casă	Primăria Valu lui Traian	54180
45	2008.06.27	255	PUZ showroom și service auto - modificare	SC Cardinal Motors SRL	106163
46	2008.06.27	256	PUD construcție de locuință	Ristea Alin	335
47	2008.07.18	275	PUD parcelare loturi case, str. Valea lui Cadâr	Primăria Valu lui Traian	3245
48	2008.08.25	311	PUD lotizare str. Mihai Eminescu (vânzare lot: 5,6,7 și 8)	Primăria Valu lui Traian	4017
49	2008.08.25	313	PUD parcelare loturi, str. Ceairului	Primăria Valu lui Traian	3615
50	2008.08.25	317	PUD parcelare loturi, zona Afumați (str. Amurgului) - modificare	Primăria Valu lui Traian	
51	2008.08.25	318	PUD Cartier Crețoiu	Primăria Valu lui Traian	24808
52	2008.10.13	382	PUD parcelare loturi casă, zona AGROMEC	Primăria Valu lui Traian	2696
53	2008.10.13	403	PUD parcelare loturi case, str. Valea lui Cadâr - modificare	Primăria Valu lui Traian	3245
54	2008.10.13	410	PUD parcelare loturi case - Prelungirea Hasancea	Primăria Valu lui Traian	2127
55	2008.11.03	434	PUD extindere zona C cu loturi - modificare și completare	Primăria Valu lui Traian	895
2009					
56	2009.01.23	21	PUD parcelare loturi, zona Afumați (str. Amurgului) - modificare, completare, aprobarea atribuirii loturilor	Primăria Valu lui Traian	
57	2009.01.23	23	PUD zona industrială - modificare	Primăria Valu lui Traian	57231



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

ANEXA 2 – SITUAȚIA AGENTILOR ECONOMICI DIN COMUNA VALU LUI TRAIAN LA DATA DE 1.03.2009

A 2.1. SITUAȚIA AGENTILOR ECONOMICI – SOCIETĂȚI COMERCIALE

Nr. crt.	Denumire Agent Economic	Punct de lucru	Profil de activitate	Nr. angajați
1	S.C. AGRICOLA S.A.	Calea Dobrogei nr.56	Agricultură	
2	S.C. AGROZOO S.A.	Str. Soarelui	Agricultură	
3	S.C. AGRICOLA RAISTAR S.A.	Calea Dobrogei nr.56	Agricultură	
4	S.C. ALERT INSTAL SERV S.R.L.	Calea Dobrogei nr.120	Comerț materiale construcții și instalații sanitare	
5	S.C. ALIN S.R.L.	Calea Dobrogei nr.113	Farmacie veterinară	1
6	S.C. ALTIUS CONSTRUCT S.R.L.	Str. Școlii nr.23	Transport	
7	S.C. ANDRA INTERNATIONAL S.R.L.	Calea Dobrogei nr.198	Comerț produse alimentare; Agricultură	2
8	S.C. ANDRA DAN S.R.L.	Str. Mureșului nr.5	Comerț mixt	2
9	S.C. ANDRALEX INTERIO S.R.L.	Str. Dreptății nr.1B	Comerț mixt	2
10	S.C. ANTARES STAR S.R.L.	Calea Dobrogei nr.114	Comerț produse alimentare	
11	S.C. ARDOS S.R.L.	Pădurea Valu lui Traian	Agenturare nave	2
12	S.C. AS GROUP ROMTHERM S.R.L.	Calea Dobrogei	Comerț piese schimb mașini agricole	1
13	S.C. BECTAŞ PROD S.R.L.	Str. T. Aman nr.2	Croitorie	9
			Comerț mixt	2
14	S.C. BIBI INTERNATIONAL GRUP S.R.L.	Str. Bisericii	Comerț legume - fructe	1
15	S.C. BIDEPA	Sediul Agromec	Monitorizare	
16	S.C. BRANIC S.R.L.	Pădurea Valu lui Traian	Activități depoluare	
17	S.C. CARHART S.R.L.	Calea Dobrogei, nr.	Hârtie igienică	1
18	S.C. CLAN TOP S.R.L.	Str. Alexandru cel Bun nr.4	Comerț mixt	1
19	S.C. COCO & DAN S.R.L.	Calea Dobrogei nr.2	Comerț cu amănuntul	1
20	S.C. COMARES SERV S.R.L.	Str. C. Giurescu nr.2	Transport	
21	S.C. COMAV S.R.L.	Str. Haltei nr.10	Comerț produse alimentare	2
22	S.C. COMIMPEX CEZAR S.R.L.	Calea Dobrogei nr.78	Alimentație publică	10
23	S.C. COOP. BASARABI	Str. Mihai Eminescu nr.116	Lăcătușerie auto	



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

24	S.C. COSMELIS S.R.L.	Calea Dobrogei nr.324	Comerț produse alimentare	1
25	S.C. COSMIN STAR S.R.L.	Str. Mihai Eminescu nr.153	Comerț mixt	1
26	S.C. CRISTALIV S.R.L.	Calea Dobrogei nr.420	Comerț lemn construcții	
27	S.C. CRISTAL MIXT S.R.L.	Str. Plaiului nr.15	Comerț produse alimentare	
28	S.C. CRISTIN ȘI RAMONA S.R.L.	Str. Mihai Eminescu nr.43	Comerț mixt	1
29	S.C. DANA MINIMARKET S.R.L.	Str. A.I. Cuza	Comerț mixt	1
		Str. Haltei nr.	Comerț produse alimentare	1
30	S.C. DAN MARINA PREST CONSTRUCT S.R.L.	Str. Bisericii, nr.23	Comerț cu ridicata al materialului lemnos și de construcții-5153	1
31	S.C. DASTY S.R.L.	Calea Dobrogei nr.1A	Comerț produse alimentare	
32	S.C. DECICOM TRADE S.R.L.	Str. Plaiului nr.33	Comerț produse alimentare	2
33	S.C. DENISION S.R.L.	Str. Mihai Eminescu nr.125	Comerț mixt	2
34	S.C. DINER S.R.L.	Calea Dobrogei nr.131A	Comerț produse alimentare	1
35	S.C. DOBROSTAR S.R.L.	Calea Dobrogei nr.247	Atelier mecanic	
36	S.C. DRAGFLOR CONSTRUCT S.R.L.	Str. Dumitru Olariu nr.31	Magazin mixt	
		Calea Dobrogei nr.257	Comerț mixt	2
37	S.C. DUO TH S.R.L.	Calea Dobrogei	Fabricare elemente beton	
			Comerț	
			Stație PECO	
38	S.C. DRAGOMI S.R.L.	Calea Dobrogei nr.195	Comerț produse alimentare	1
39	S.C. EMINIC COM S.R.L.	Calea Dobrogei nr.202	Comerț produse nealimentare	
40	S.C. ERABIS S.R.L.	Calea Dobrogei nr.80	Comerț produse alimentare	1
41	S.C. EUROCARGO S.R.L.	Calea Dobrogei nr.446	Transport	
42	S.C. EURO DINAMIC STYLE S.R.L.	Calea Dobrogei nr.192	Comerț centrale termice	2
43	S.C. FABICAM 98 S.R.L.	Str. Hasancea nr.17	Comerț materiale de construcții	3
44	S.C. FARMACIA PHYTOPHARMA S.R.L.	Calea Dobrogei nr.76A	Farmacie	1
45	S.C. FREIGHT TRANSPORT S.R.L.	Calea Dobrogei nr.398		
46	S.C. FRIDOR S.R.L.	Str. Crimeea nr.36	Comerț produse alimentare	1
47	S.C. GENELAC S.R.L.	Calea Dobrogei nr.414	Prelucrare elemente de beton	4



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

48	S.C. GERIZ COM S.R.L.	Calea Dobrogei nr.5	Agentie imobiliara și service auto	
49	S.C. GICOMAR TRANS	Calea Dobrogei nr.271A	Depozit cherestea	
50	S.C. GILGEAN S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 17A	Fără activitate - desființată	
51	S.C. GLAASS MASTER S.R.L.	Calea Dobrogei	Tâmplărie P.V.C.	2
52	S.C. IAMANDI CLAR S.R.L.	Str. Împărat Traian nr.1	Comerț mixt – nu mai funcționează	
53	S.C. IDEAL UNIVERS S.R.L.	Str. Oleg Danovschi nr.40 Calea Dobrogei nr.78	Comerț mixt	2
54	S.C. IMP. EXP. AMIDA S.R.L.	Calea Dobrogei nr.239	Comerț cu art. De fierărie, sticlă, de construcții-5153	1
55	S.C. IM RADCAN S.R.L.	Str. Nicolae Titulescu nr.4	Comerț mixt	1
56	S.C. INGRAM S.R.L.	Str. A.I.Cuza nr.34	Comerț mixt	1
57	S.C. INSTAL SAFETY CONSTRUCT S.R.L.	Str. Adamclisi nr.2	Depozit materiale de construcții	
58	S.C. IONY CRIS COM S.R.L.	Str. D. Lot 195	Florărie	1
59	S.C. IUGA PVC S.R.L.	Calea Dobrogei nr.85	Tâmplărie pvc	2
60	S.C. JIANU COM S.R.L.	Str. Crimeea nr.33	Comerț mixt	1
61	S.C. KAMFREY S.R.L.	Calea Dobrogei nr.344	Comerț produse alimentare	
62	S.C. KASA KIFAN S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 3	Comerț cu amănuntul în standuri și piețe	2
63	S.C. K.D.S. SELFER S.R.L.	Calea Dobrogei, nr.17	Alimentație publică	1
64	S.C. KM.246 AUTOCONSTRUCT S.R.L.	Str. Mihai Eminescu nr.196	Depozit materiale de construcții și vulcanizare	3
65	S.C. KUBIC ENTERPRISE S.R.L.	Calea Dobrogei nr.213	Comerț furaje și concentrate	1
66	S.C. LA NAȘU ȘI FINU S.R.L.	Calea Dobrogei nr.5	Comerț produse alimentare	6
67	S.C. LILIPUT S.R.L.	Calea Dobrogei	Depozitări-6312	
68	S.C. LORY VAL PROD S.R.L.	Str. Crețoiu	Activități de ambalare-7482	
69	S.C. MADICOMEXIM S.R.L.	Str. Mirocea cel Bătrân nr.5	Comerț mixt	1
70	S.C. MARAVELA S.R.L.	Spațiul Fermei zootehnice	Depozit materiale de construcții	2
71	S.C. MARTRANS S.R.L.	Calea Dobrogei	Depozit lemne	3
		Calea Dobrogei nr.85	Comerț materiale lemnoase de foc	1
		Calea Dobrogei nr.418		1



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

72	S.C. MAX S.R.L.	Calea Dobrogei	Depozit materiale de construcții	2
73	S.C. MIR SERVICE S.R.L.	Calea Dobrogei Km. 12	Reparații utilaje de ridicat	7
74	S.C. MEDIA MARKETING S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 310	Spălătorie auto	3
75	S.C. MEKA STELICA S.R.L.	Str. Primăriei nr. 4	Comerț mixt și patiserie	
76	S.C. MINIMARKET ELLY S.R.L.	Str. Nicolae Bălcescu nr. 9G	Comerț mixt	1
77	S.C. MOARA SEYROM S.R.L.	Str. Mustafa Kemal Atatürk nr. 12	Morărit	4
78	S.C. MONDEO S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 136A	Spălătorie auto și vulcanizare	1
79	S.C. NARCISA S.R.L.	Str. Memet Niazi nr. 10	Transport	
80	S.C. NERO MAC S.R.L.	Str. Tudor Vladimirescu nr. 24	Depozit lemne	2
81	S.C. NICULESCU S.R.L.	Str. Crimeea nr. 62	Comerț mixt	1
82	S.C. OANDA S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 350	Confecționare mobilier	1
83	S.C. OMERLEY S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 136	Comerț mixt	2
84	S.C. OZAL S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 104	Comerț mixt	1
85	S.C. OZELIN S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 90	Comerț mixt	1
86	S.C. PANCONST-TRANS S.R.L.	Str. Viei nr. 26	Depozit cherestea	2
87	S.C. PANDOR TRANSPORT S.R.L.	Str. Iuliu maniu nr. 2	Transport	
88	S.C. PANȘREP S.R.L.	Str. Memet Neazim nr. 12	Comerț produse alimentare	1
89	S.C. PITIC MOB S.R.L.	Str. Grigore Tocilescu nr.	Tâmplărie	1
90	S.C. PROROLI S.R.L.	Str. Mihai Eminescu nr. 60	Comerț mixt	1
91	R.A.J.A. CONSTANȚA	Pădurea Valu lui Traian	Distribuție apă potabilă	14
92	S.C. RANIVALIS S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 54	Casierie	4
93	S.C. REZIST GLASS S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 9	Comerț covoare	2
94	S.C. RODI-VAL-NIC IMOB S.R.L.	Str. Mircea cel Bătrân nr. 50	Tâmplărie P.V.C. și aluminiu	2
95	S.C. ROMANA ENTERPRISES S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 4	Imobiliare	4
96	S.C. ROMATCONS S.R.L.	Calea Dobrogei, nr. 79	Coafură și alte activități de înfrumusețare-9302	1
97	S.C. SABER-ACTIV S.R.L.	Str. Ion Rațiu nr. 6	Depozit materiale de construcții	2
98	S.C. SEBECA S.R.L.	Str. Pepinierii nr. 22	Bar	1
99	S.C. SEDAR FARM S.R.L.	Calea Dobrogei nr. 74	Comerț mixt	1
		Calea Dobrogei nr. 106 B	farmacie	1



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

100	S.C. SENGACOM S.R.L.	Str. Împărat Traian nr.6	Comerț mixt	1
101	S.C. SEPTA S.R.L.	Str. Valea Seacă nr.20	Comerț mixt	1
102	S.C. SEVINDI S.R.L.	Str. Negip Fazal nr.10	Transport	
103	S.C. SFATU S.R.L.	Sediul Agromec	Morărit	2
104	S.C. SIDASIAN S.R.L.	Str. Mihai Eminescu nr.8	Comerț produse alimentare	1
105	S.C. SILVIA BEATRICE S.R.L.	Str. Valea Seacă nr.15	Comerț mixt	1
106	S.C. SIMELA TRANS S.R.L.	Str. Oltului nr.5	Transport marfă	2
107	S.C. SIMICOR PREST S.R.L.	Calea Dobrogei Km.12	Prestări servicii utilaje	33
108	S.C. SORICA S.R.L.	Calea Dobrogei nr.68	Restaurant-5530	3
109	S.C. STEFANIS TRADING S.R.L.	Calea Dobrogei nr.53	Patiserie	3
110	S.C. SUAT PLAST S.R.L.	Str. Dimitrie Cantemir nr.5	Tâmplărie P.V.C.	
111	S.C. THECORY S.R.L.	Str. Brașov nr.10	Panificație	6
112	S.C. TOPCAR INTERMED S.R.L.	Str. Calea Dobrogei nr.203	Intermedieri auto	
113	S.C. TRADE – COM S.R.L.	Str. Plaiului nr.33	Comerț mixt	2
114	S.C. UNAL NIRCOM S.R.L.	Calea Dobrogei	Comerț mixt-5224	1
115	S.C. UNIC DENIS S.R.L.	Str. Constantin Pariano	Comerț produse alimentare	1
116	S.C. VALAHIA S.R.L.	Calea Dobrogei nr.17	Comerț mixt	1
117	S.C. VAL-GET S.R.L.	Str. Mihai Eminescu	Depozit lemne	6
118	S.C. VALIMEN S.R.L.	Str. Tudor Vladimirescu nr.7	Comerț mixt	1
119	S.C. VICTORIA CLASS S.R.L.	Str. Împărat Traian nr.1A	Comerț mixt	3
120	S.C. VILAGE S.R.L.	Str. Plaiului nr.8	Depozit materiale de construcție	2
121	S.C. VILMI S.R.L.	Calea Dobrogei nr.203	Comerț produse nealimentare	2
122	S.C. VIORIDIS & STEFANI S.R.L.	Calea Dobrogei nr.418	Comerț produse alimentare	1
123	S.C. V & S SUERTE MILENIUM SRL	Str. Mihai Eminescu, nr.44	Comerț cu produse alimentare-5211	2
124	S.C. ZALYAN GROUP S.R.L.	Calea Dobrogei nr.404	Întreținere și reparații autovhicule	1
125	S.C. YACO GRUP CONSTRUCT S.R.L.	Str. Liniștii nr.5	Monumente funerare	1
		Calea Dobrogei nr.7	Comerț cu ridicata a materialelor lemnoase și de construcții	



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

A.2.2. SITUAȚIA AGENTILOR ECONOMICI – PERSOANE FIZICE AUTORIZATE

Nr. crt.	Denumire Agent Economic	Punct de lucru	Profil de activitate
1	P.F. BUCUREȘTEANU LUIZA RODICA	Str. Semănătorului nr.11	Comerț cu produse alimentare
2	P.F. CURTI NURAN	Str. Kemal Atatürk nr.4	Comerț cu produse alimentare; bar
3	P.F. IGNAT ADRIANA	Str. Soarelui nr.21	Comerț cu produse alimentare
4	P.F. MOLA OLGUN	Str. M.Eminescu nr.122 A Str. M. Kogălniceanu nr.39	Comerț cu produse alimentare
5	P.F. MOLOGANI DALIDAN	Str. Eminescu nr.43	5211, 5212, 5221
6	P.F. PÂRVULET DUMITRU	Calea Dobrogei nr.185	Comerț produse alimentare
7	P.F. PLATON CRISTINA	Str. Nicolae Labiș nr.6	Comerț cu produse alimentare
8	P.F. POPA DORINA	Str. Semănătorilor nr.19	Comerț cu produse alimentare și nealimentare
9	P.F. TUDORACHE ION	Calea Dobrogei nr.211	Comerț cu produse alimentare și distribuție butelii gaz
10	P.F. ȚENE TUDORA	Str. A.I..Cuza nr.158	Comerț produse alimentare



EXPACO SRL

Str. Unirii nr. 68, bl. C1, ap. 42, Constanța, telefon/fax: +40241.541583 e-mail: titulescu94@gmail.com

A 2.3. SITUAȚIA AGENTILOR ECONOMICI – ASOCIAȚII FAMILIALE

Nr. crt.	Denumire Agent Economic	Punct de lucru	Profil de activitate
1	A.F. ABIL	Str. M. Kogălniceanu nr. 14	Comerț cu produse alimentare
2	A.F. "ALBINA"	Str. Bisericii nr. 4	Comerț cu produse alimentare, sală internet și distribuție butelii gaz
3	A.F. "ANA"	Calea Dobrogei nr. 304	Comerț cu produse alimentare
4	A.F. "ANDRADA"	Str. Mureșului nr. 5	Comerț cu produse alimentare
5	A.F. "COSTI"	Str. M. Kogălniceanu nr. 23	Comerț cu produse alimentare
6	A.F. COTRUMBA VASILE	Str. M. Eminescu nr. 76	5221 – Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete
7	A.F. "EFENDI STAR"	Str. M. Eminescu nr. 1	Comerț cu produse alimentare
8	A.F. ILFAN	Str. Pepinierii nr. 1	Comerț cu produse alimentare
9	A.F. ILINCĂ NICOLETA	Calea Dobrogei nr. 71A	5530 - Restaurante
		Str. Basarabi nr. 1	
10	A.F. "LA MITU"	Str. M. Eminescu nr. 116	Comerț cu produse alimentare și moară
11	A.F. "MANDACHE"	Str. M. Eminescu nr. 42	Comerț cu produse alimentare și punct desfacere butelii gaz
		Str. Valea Seacă nr. 2	
12	A.F. "MARA"	Basarabi, str. M. Kogălniceanu nr. 2A	Comerț cu produse alimentare
13	A.F. "RĂZVAN"	Str. Crețoiu nr. 9	
		Str. Crețoiu nr. 3	Comerț cu produse alimentare și punct desfacere butelii gaz



PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VALU LUI TRAIAN JUDEȚUL CONSTANȚA

FAZA I: P.U.G. PRELIMINAR

COD: PUG- VT_CT

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA: MARTIE 2009

**P U G****COMUNA VALU LUI TRAIAN,
JUDEȚUL CONSTANȚA****FAZA I**

DENUMIRE PROIECT: **P.U.G. COMUNA VALU LUI TRAIAN,
JUDEȚUL CONSTANȚA**

No. PROIECT: **162/01/2008**

FAZA DE PROIECTARE: **FAZA I – P.U.G. PRELIMINAR: DOCUMENTARE,
FUNDAMENTARE, PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI**

COD: **PUG-VT_CT**

SPECIALITATEA: **URBANISM**

AMPLASAMENTUL: **COMUNA VALU LUI TRAIAN, JUDEȚUL CONSTANȚA**

BENEFICIAR: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALU LUI TRAIAN,
JUDEȚUL CONSTANȚA**

PROIECTANT GENERAL: **SC EXPACO SRL**

Director:

Arh. Mirela Băncescu

Șef Proiect:

Arh. Mirela Băncescu

Proiectant Urbanism:

Arh. Florentina Iugan – RUR: C,D,E,F6,G6

Desenat:

Urb.st. Gheorghe-Leonard Duță



SUBPROIECTANȚI:

Studii topografice și cadastrale: **SC TOPOGRAFIC SISTEM SRL – ing. Ioan Buzaș**

SC BETATREK SRL – ing. Iordache Ilie

Studiu geotehnic:

SC TG5 PROIECT SRL – ing. Moga Liliana

Studiu de circulații:

SC URBAN TRAFIC SRL

Studii consultative și prospective:

SC EVEREST PROJECT SRL – ing. Mihaela Dobrin – rețele electrice

SC HIDROPROIECT SRL – ing. Anca Florea Dobrin – rețele apa – canal

SOCIOLOGIE – Simona Braniște – studiu demografic, economic

ARHEOLOGIE – ing. Ghiorghe Papuc

DATA: **MARTIE 2009**

**P U G****COMUNA VALU LUI TRAIAN,
JUDEȚUL CONSTANȚA
PROPUNERE****II. REGULAMENT DE URBANISM****TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE****1. DOMENIU DE APLICARE**

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe teritoriul cuprins în limitele **P.U.G. Comuna Valu lui Traian**. Zona supusă studiului prin prezenta documentație reprezintă teritoriul administrativ al comunei Valu lui Traian.

1.2. Întrucât, pentru terenurile situate în actualul intravilan, orice lucrări de construire sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale, acestea vor ține seama de prevederile regulamentului P.U.G. prin care se vor asigura atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu a comunei Valu lui Traian.

1.3. Pentru arealul definit ca fiind teritoriul intravilan al comunei Valu lui Traian, prezentul regulament devine obligatoriu, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate direct în baza acestuia sau pe bază de P.U.D. în cazul anumitor amplasamente.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezenta propunere de Regulament Local de Urbanism este corelată cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, în curs de actualizare, și cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Constanța.

2.2. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte unități administrativ-teritoriale similare.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism modifică și actualizează prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat anterior (1999).

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate și aprobate conform legii.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru comuna Valu lui Traian sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

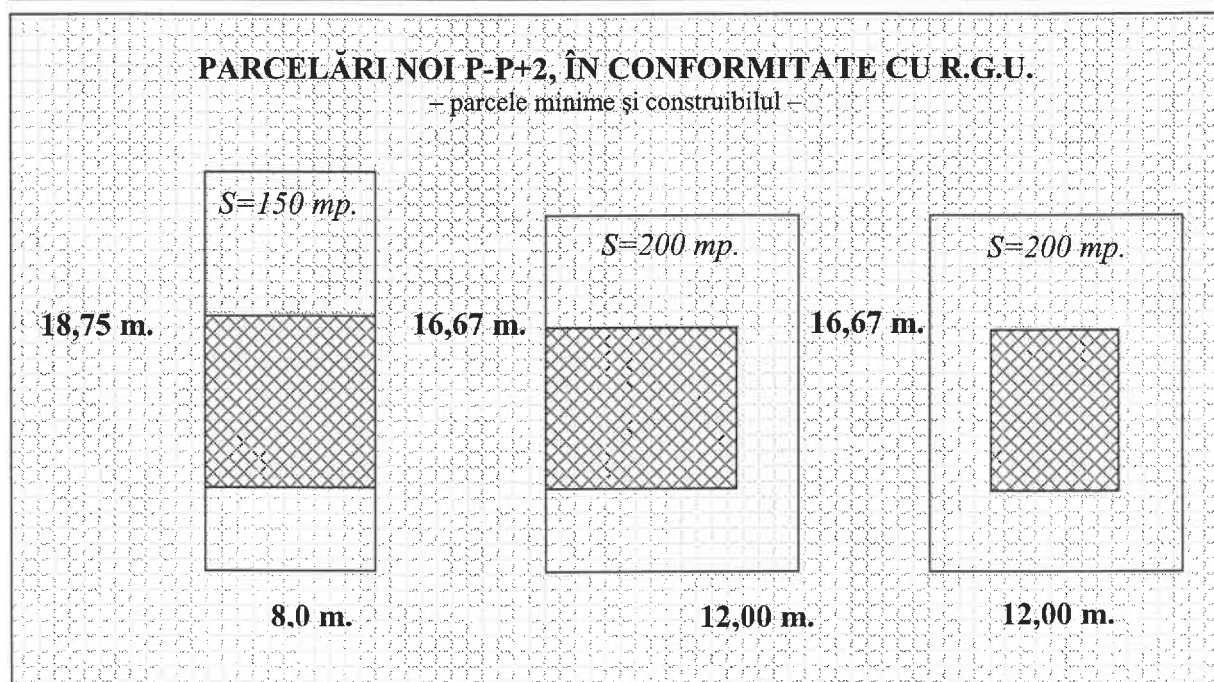
- modificarea POT și/sau CUT și înălțimea maximă admisă sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul comisiilor și direcțiilor de specialitate de la nivel județean, precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cu avizul comisiilor și direcțiilor de specialitate de la nivel județean, precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;

4.4. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P –P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 mp	
	cuplat, izolat	200 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		



5.2. Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.



5.3. Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la stradă peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4. Pentru parcelele cu suprafața peste 5.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire;
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și astfel este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de zonă protejată (ex: zona Valu mare de pământ).

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și unități teritoriale de referință:

C

Zona centrală cu funcțiuni complexe de importanță locală și supralocală, cu clădiri de înălțime medie, mare și conținând nucleul istoric și nucleul central comercial și administrativ

M

Zona mixtă conținând locuințe unifamiliale și colective mici cu maxim P+4 niveluri, servicii de interes general și echipamente publice

L

Zona de locuit, cuprinzând locuințe individuale și colective mici și medii, cu maxim P+2 niveluri

A

Zona cu activități productive agricole și industriale, unități productive mici și mijlocii, servicii de interes general și echipamente publice

V

Zona spațiilor verzi, conținând spații publice cu acces nelimitat (parcuri, scuaruri publice, fâșii plantate publice) și spații verzi în zonele de protecție sanitară a infrastructurii tehnico-edilitare

T

Zona transporturilor

G

Zona de gospodărie comunală

S

Zona cu destinație specială

P

Zona de patrimoniu cultural

EX

Zone situate în extravilan



7. OBSERVAȚII

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației actuale în care au apărut doar sporadic sau încă întârzie să își facă simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.2. Totodată regulamentul ține seama de viitoarele condiționări pe care este probabil să le impună completarea legislației în domeniu - Legea Urbanismului, Legea Protecției Ansamblurilor, Monumentelor și Siturilor Istorice, etc.

7.3. În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culorile de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.



TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Regulamentul favorizează ridicarea prestigiului și atractivității acestei comune, prin creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiunilor.
- Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea acestei comune cu întărirea caracterului specific de polarizare de activități secundare și terțiare, într-un cadru arhitectural-urbanistic unitar.
- Prin regulament se accentuează caracterul mixt al zonificării funcționale a teritoriului intravilan al comunei, precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii locale.
- Regulamentul favorizează menținerea valorilor de patrimoniu cultural existente în zonă (valorile de apărare, numite „valorile lui Traian”).
- Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

C - ZONA CENTRALĂ -

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE NUCLEULUI ISTORIC

CB - SUBZONE SITUATE ÎN AFARA NUCLEULUI ISTORIC, CARE GRUPEAZĂ FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ COMUNALĂ ȘI SUPRACOMUNALĂ

CB1 - subzona centrului civic situată în afara limitelor nucleului istoric

CB2 - subzone situate în afara nucleului istoric, care grupează servicii publice de importanță comunală

CA - Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor nucleului istoric păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține marea majoritate a celor mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici, precum și clădiri de locuit. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

În zonele de protecție ale obiectivelor cu valoare de patrimoniu, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

CB - Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a comunei, situate în afara nucleului istoric, care vor putea conferi comunei Valul lui Traian un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CA - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes local și supralocal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- se admite acoperirea a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul nucleului istoric și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare.

CB1 - instituții și servicii publice locale și supralocale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu, infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă/mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ de formare continuă.

CB2 - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu, infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă/mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ de formare continuă;

- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare legate de funcționarea polului terțiar.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CA - se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice locale și supralocale și de lăcașurile de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
 - (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în nucleul istoric.



- CB** - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

CB1- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CA + CB - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CA - se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,00 m în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazuri speciale, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

CB1 - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1000 mp și un front la strada de minim 30,00 m;

CB – în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

- pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 m;
- front minim la stradă = 8,00 m;
- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp și un front la strada de minim 18,00 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24,00 m în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CA - construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu minim 3,00 m, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,00 m pe străzile de categoria a III-a;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

CB - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 m;
- banda de construibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,00 m de la alinierea clădirilor;
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente ;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 m, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 m.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA - se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,00 m, cu condiția respectării distanței de 5,00 m față de limita posterioară;

- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 15,00 m și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; se admit retrageri de minim 3,00 m la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la construcțiile cu P+3,4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 m; se admit distanțe de minim 3,00 m la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale și la construcțiile cu P+3,4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită deci lumină naturală;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 4,00 m;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

CB - clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ



- CA** - se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact, avizate conform legii;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
 - curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,00 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.
- CB** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- CA** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- CB** – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 m.
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
 - se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- CA** - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 m de parcelă.
- CB** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;
 - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va

demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri de parcelă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CA - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,00 m de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 m dacă strada are 4 benzi de circulație și pe o lungime de 25,00 m dacă strada are 2 benzi de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

CB - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,00 m de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m, pentru a fi tratat ca fațadă laterală; pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 m dacă strada are 4 benzi de circulație și pe o lungime de 25,00 m dacă strada are 2 benzi de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- pentru clădiri mai înalte de P+4 (maxim 16,00 m), înălțimea clădirilor va fi stabilită printr-un P.U.Z. însoțit de un studiu de volumetrie.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA + CB - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare

de țesut urban 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 în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență, vor respecta caracterul arhitecturii nucleului istoric și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei istorice a comunei Valu lui Traian.

CB - aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii, de “coerență” și “elegantă”.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CA + CB- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare, energie electrică;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă, cu respectarea următoarelor norme:
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea; în situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe, etc.
 - îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m față de cea mai apropiată locuință.
 - gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

CB - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CA - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

CB - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

CA - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

- CB** - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 m, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CA - POT maxim = **70%**;

- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri ($H = 8,00$ m) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;
- în mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public, al celor care sunt înconjurate pe trei laturi de calcane ale unor construcții existente valoroase sau al celor care refac o construcție valoroasă dispărută, POT poate ajunge până la 100%;
- POT 100% poate fi admis și în cazul acoperirii integrale cu luminator a curților închise sau în formă de U;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

- CB** - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = **50%**;
- pentru restul funcțiunilor – POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H maxim = 8,00 m) pentru diverse utilizări.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CA - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = **3,0 mp. ADC / mp. teren**

- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp sau cu raport între laturi mai mare de 1/5, CUT maxim = **1,9 mp. ADC / mp. teren**.
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- CB** - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = **2,5** pentru clădiri cu 3-4 niveluri.



M **– SUBZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII –**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în teritoriul intravilan și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (ex: zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor secundare.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții, (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii locale, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Pentru zonele studiate în prezentul P.U.G., zona mixtă este considerată a fi constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M1 – SUBZONA LOCUINȚELOR UNIFAMILIALE SI COLECTIVE MICI ȘI SERVICII, SITUATE ÎN PERIMETRE DE PROTECȚIE

M1a - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, situate în nucleul istoric

M1b - locuințe unifamiliale și colective mici și servicii, plasate în spații verzi

M2 – SUBZONA LOCUINȚELOR UNIFAMILIALE SI COLECTIVE MICI, SERVICII, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI ȘI MIJLOCII, DEPOZITARE, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1 + M2 - sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice,

profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 + M2 - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 + M2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1 + M2- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 8,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul între laturile parcelei nu va depăși 1/3;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 150 mp; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

M1 + M2 - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor



clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1+ M2 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 – 5,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 m (aliniament posterior).

M1 + M2 - construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1-3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1 + M2 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m.

M1 + M2 - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; se admit retrageri de minim 3,00 m la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la construcțiile cu P+4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- M1 + M2** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,00 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- M1 + M2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;
 - se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- M1 + M2** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 m;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1+ M2 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcare pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,00 m de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade, astfel:

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 10,00 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
10,0 – 14,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	12	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
14,01 – 18,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3,5 metri =14 metri (categoria III)	13	P+3	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 – 19,00	16	P+4	(A) (A) - 2 niveluri; (B) – 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de de 25,00 m dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- în punctele recomandabile (intersecții, planuri de închidere a unor perspective locale) se pot propune înălțimi mai mari cu un nivel, în planul fațadei sau retras, justificate prin studii de volumetrie.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 + M2 - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor

particulare de țesut urban 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 în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.
- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 + M2 - toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă, cu respectarea următoarelor norme:
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 m de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe, etc.
 - îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m față de cea mai apropiată locuință.
 - gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;



- toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1 + M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

M1a - se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

M1b - se recomandă ca minim **80%** din terasele neutilizabile și **50%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 + M2 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

M1 + M2 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 m înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 m;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

M1a - POT maxim = 60%;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.
- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de **80%** cu clădiri cu maxim **2** niveluri ($H = 8,0$ m) pentru activități comerciale, servicii etc.;

M1b - POT maxim = 30%;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

M2 - POT maxim = 60%;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1a - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = **2,5** (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+4, și CUT maxim = **1,3** pentru construcții P+2

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim $0,6 \times$ arie nivel curent.

M1b - CUT max = **1,0** pentru construcții P+4, și CUT maxim = **0,6** pentru construcții P+2

M2 - CUT maxim = **3,0** (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+4, și CUT maxim = **1,8** pentru construcții P+2

- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim $0,6 \times$ arie nivel curent.



L - ZONA DE LOCUIT -

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) *funcțional:*

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) *morfologic:*

- tipul parcellarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi strazi și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);
- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș)
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice), discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu (prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);
- (c) *vechime*: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);
- (d) *calitatea construcției*: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilite pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale comunei Valu lui Traian, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte localități din țară, valorificarea terenului constructibil, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire,



luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor C și M,
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- menținerea lotizărilor proiectate cu construcții standard;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone / unități de referință:

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE ȘI COLECTIVE MICI, SITUATE ÎN ZONE CONSTRUITE

L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici, situate în nucleul istoric;

L1b - subzona locuințelor individuale și colective mici, situate în lotizări anterioare, în afara nucleului istoric;

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în nucleul istoric, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității..

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizări anterioare.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoțirii, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să illustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

Pentru parcelările existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și

amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu.

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Pentru noile grupări de locuit, majoritatea situate în extinderea intravilanului, se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 + 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;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admite, pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,00 mp;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz);
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică,



proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

L2 - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. parcelare aprobat conform legii.

- L1 + L2** - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.0 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - construcții provizorii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 + L2- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 + L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în nucleul istoric		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 + L2 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,00 m pe străzi de categoria a III-a.

L1b - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa **3,00 – 4,00 m**;

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

L1 + L2 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii:

- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim 3,00 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 3,00 m pe străzi de categoria III și 5,00 m pe străzi de categoria II și I;
 - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 m de la alinierea clădirilor.
 - în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*



- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 m pe străzi de categoria III și 5,00 m pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim 3,00 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L1 + L2- clădirile construite în regim înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
 - **clădirile semi-cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 m.
- L1 + L2 - retragerea față de limita posterioară a parcelei** va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- L1 + L2- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă** va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE



- L1 + L2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 3,00 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- L1 + L2** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L1** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.
- L1 + L2** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00 m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a;
 - se admit depășiri de 1-2,00 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L1** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- L1 + L2** - se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L1 + L2** - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
 - se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.
 - în condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare se vor respecta următoarele norme:
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri ampasarea



fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe, etc.

- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 + L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1 + L2 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - POT maxim = 60%

L2 – POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

L2 – CUT maxim = 1,3

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.



A **– ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de culturi și bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agricole și industriale conform CAEN) și unități productive și de servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE AGRO-ZOOTEHNICE

A1a – terenuri arabile, vii, pășuni, livezi

A1b – unități agro-zootehnice (ferme, unități de cercetare agro-zootehnică)

A2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE

A3 - SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Pentru toate zonele de tip A propuse pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1a - teren arabil, grădini;

- pășuni, fânețe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

A1b - ferme agro-zootehnice;

- unități de cercetare agro-zootehnică.

A2 - activități industriale productive și de servicii desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;



- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- unități de cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.

A3 – activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

A2 + A3 – se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A2 + A3 – terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A2 + A3 – se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A1b + A2 + A3 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

A1b + A2 + A3 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- A1b + A2 + A3** - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de 5,00 m pe străzile de categoria a II-a și de 3,00 m pe străzile de categoria a III-a;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1b + A2 + A3 - conform următoarelor condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- A1b + A2 + A3** - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A2 + A3 – conform următoarelor condiționări:



- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

A1 + A2 + A3 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1b + A2 + A3- conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1b - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,00 m ;

A2 + A3 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 m;

A1b + A2 + A3 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1b + A2 + A3 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1b + A2 + A3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1b + A2 + A3 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

A2 + A3 - se recomandă ca minim 50% din incintă să fie amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1b + A2 + A3 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

U.T.R.	H maxim (m)	POT maxim %
A1b –subzona unităților agro-zootehnice	9,00	45
A2 – subzona activităților productive industriale	12,00	60
A3 – subzona mixtă de activități productive și servicii	12,00	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)

U.T.R.	H maxim (m)	CUT maxim	CUT volumetric maxim %
A1 –subzona unităților agro-zootehnice	9,00	1,0	4,5
A2 – subzona activităților productive industriale	12,00	2,4	9
A3 – subzona mixtă de activități productive și servicii	12,00	2,4	9

V **-ZONA DE SPAȚII VERZI -**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și plantații de aliniament.

Zona cuprinde următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

V1 – SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE (PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI ȘI FÂȘII PLANTATE)

V2 – SUBZONA CULOARELOR DE PROTECȚIE SANITARĂ, FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ, ETC.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V2 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 – sunt admise următoarele

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

V2 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- V1 + V2** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- V1** - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- V2** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2 – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- V1 + V2** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1 + V2 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1 + V2 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1 + V2 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zona **V1**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1 + V2 - conform normelor specifice existente; se recomandă împrejmuiri transparente de 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m dublate de gard viu.

V1 - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1 – POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %**

V2 - fără obiect.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 - CUT maxim **0,2** mp ADC/ mp teren

V2 - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.



T **-ZONA TRANSPORTURI -**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul căilor de acces în comună, cuprins între gări / halte și linia de centură, precum și pe tot traseul acesteia.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Zona cuprinde următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T1 - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:

- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din localitate, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul *en-gros* și pentru comerțul *en-detail* numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vamă;
- unități de producție și asamblare.

T2 - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

T1 + T2 - spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1 + T2 – pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

T1 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia.

T2 - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2 - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea arterei ocolitoare;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice feroviare: depozitări de materiale,

- piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
 - se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare, precum și amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.
- T1** - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T1 + T2 - pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- T1 + T2** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 3,00 m în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 m pe străzile de categoria a II-a și de 8,00 m pe cele de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1 + T2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

T1 + T2 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1 + T2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1 + T2 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 + T2 - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii zonei, fiind "porțile" reprezentative de intrare în municipiu.

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15,00 m se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4,00 m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T1 + T2 - POT maxim %

Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată	conform studiilor de specialitate	
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
Incinte tehnice în zone industriale	-	80
Birouri	1, 2 și 3	70
Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20,00 m față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri maxim P+2 (8 m).	4 și 5	70

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

T1 + T2 - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau
C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

Zona construibilă	N. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată	conform studiilor de specialitate		
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 și 5	2,4	
Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
Birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 și 5	2,2	

G **- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ -**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoierului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierilor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ;

G2 - SUBZONA CIMITIRELOR.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

G2 - cimitire și clădiri anexă:



- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 m;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- G1** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 m.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
 - pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- G1** - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 m în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
 - în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare,

se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8,00 m pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- G1** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
 - în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- G1** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- G1** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- G2** - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- G1** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
 - în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- G2** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 m.
- G2** - nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G1** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu

- vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- G1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
- G2** - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
 - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
 - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- G1** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- G1** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- G2** - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 m;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1 - POT maxim = **50%**

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7,5 - 10 mp**, din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G1 - CUT maxim = **1,8 mp ADC / mp.teren**

G2 - CUT maxim = **0,15 mp ADC / mp.teren**

S

- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

S - subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – 3 – fără precizări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – 13 – fără precizări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, din care un soclu opac de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 – 5,00 m distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 m înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil **50 %**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT conform normelor specifice; recomandabil **1,8 mp. ADC / mp. teren.**

**P****- ZONA DE PATRIMONIU CULTURAL -****GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

a) Zona de patrimoniu cultural este atipică pentru regulamentul general de urbanism dar a fost introdusă în acest P.U.G. datorită existenței în zona studiată a unor valori de patrimoniu cultural: valurile de apărare, realizate din pământ, respectiv piatră – obiective arheologice recunoscute ca monumente istorice și înscrise în Lista Monumentelor Istorice cu indicativele:

- La nr. crt. 471, pozitia CT – I – m – A – 02557.06 și nr. crt. 472 – pozitia CT – I – m – A – 02557.07 este consemnat „Valul mic de pamant” datand din secolul VI p. Chr. , din epoca romana.
- La nr. crt. 473, pozitia CT – I – m – A – 02558.04 este consemnat „Valul mare de pamant” datand din secolul IX, din epoca medievala timpurie.
- La nr. crt. 474 și 475, pozitia CT – I – A – 02559.07/08 este consemnat „Valul de Piatra” datand din secolul X, din epoca medievala timpurie.

Terenul ocupat de aceste obiective este considerat zonă protejată iar zona cu suprafața de rază de minim 100 m în jurul fiecărui val este reglementată ca zonă de protecție a obiectivului cultural.

Obiectivele respective nu au fost afectate până în prezent de construcții sau amenajări pe amplasament sau în imediata vecinătate. Totuși, având în vedere presiunea cererii locale imobiliare de a se construi în zonă, precum și ținând cont de proiectele de infrastructură rutieră ce urmează a fi demarate în curând, parțial în vecinătatea valului de pământ (ex: arterea ocolitoare), prezentul P.U.G. propune reglementarea unor măsuri speciale de protejare a obiectivelor de patrimoniu și a zonei de protecție din jurul acestora. Scopul acestor măsuri este de a păstra și asigura vizibilitate și accesibilitate maximă la valurile de apărare, favorizând astfel potențialul de valorificare a acestora în interes cultural și promovarea specificului local prin simbolul identitar: Valu (lui) Traian.

Zona este subîmpărțită în subzonele / unitățile teritoriale de referință:

P1- SUBZONA OBIECTIVULUI ARHEOLOGIC APARTINÂND PATRIMONIULUI NAȚIONAL

P2 - SUBZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVULUI DE PATRIMONIU

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

P1 + P2 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;



- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

- întreaga zonă necesită o sistematizare a circulațiilor, cu trasarea unor circuite pietonale alternând cu spații de odihnă, prevederea de parcaje publice pentru vizitatori.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicaptate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

- se consideră că zona va fi dedicată cu precădere pietonilor. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele învecinate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR



P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

P1 + P2 - zona necesită completarea rețelelor edilitare:

- toate rețelele se vor poza în canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Se va evita amplasarea de complexe edilitare (statii de transformare etc).
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

P1 + P2 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

P1 - zonă *non-aedificandi*

- se prevede interdicție temporară de construire, până la finalizarea cercetărilor arheologice complete pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a construcțiilor
- construcții sau amenajări în zonă sunt permise doar pe baza studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Cultelor.

ARTICOLUL 17 - CONDIȚII DE AVIZARE

P1 + P2 - în vederea autorizării construcțiilor noi sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogari de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizatie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii si Cultelor emis la faza de P.U.D.;
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrarilor Publice si Locuințelor la faza Certificat de urbanism si al si Ministerului Culturii și Cultelor la faza Proiect de autorizatie de construire.



EX

- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe, se prevăd următoarele zone cuprinse între intravilanul propus și de limita teritoriului administrativ al comunei

EX1 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE

EX3 - ZONE DE PROTECȚIE A PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

EX4 - ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA

Terenurile exterioare intravilanului au următorul caracter:

EX1 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

- terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege)
- este permisă amplasarea unor ferme și exploatări agricole pentru exploatările cu o suprafață minimă de 2 ha, cu o latura de cel puțin 50,00 m; suprafața construită la sol va fi de maxim 300,00 mp;

EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE

- pentru amplasarea exploatărilor industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

EX3 - ZONE DE PROTECȚIE A PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate;
- lățimea zonei de protecție a râului este de 15,00 m conform Anexa 2 la Legea apelor nr. 107/1996;
- pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, pentru a se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric, cu raza de 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

EX4 - ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA

- zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, etc.
- zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează de către autoritățile locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de reglementările în domeniu.

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
 - realizare și modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Legii nr. 18/1991.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Întocmit:
Arh. Florentina IUGAN



ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUȘE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR**REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.
 - adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 metri, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0, 70-0,100 metri deasupra solului și min. 0,60 metri sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4):
 - îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divisor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- 7 m (min) - 17 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILI - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

-să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- rază de 100 m în localități urbane,
- 200 m în localități rurale și
- 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m

Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție in lungul cursurilor de apa

Lățimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de	0,1-1	1,1-50	peste 50
----------------------------	-------	--------	----------

acumulare (mil. mc)			
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	- 4

a) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei,	- 2 m in jurul construcții hidrometrice si instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala in domeniul sănătății publice.

ANEXA 2

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

• Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

