

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIONALE DIN ZONA
LOCUINTE IN ZONA SERVICII / COMERT,
REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A
CIRCULATIILOR IN ZONA SI A REGIMULUI DE
INALTIME, PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL
P+3E CU DESTINATIA DE SERVICII / COMERT

Str. Romanitei, nr. 2, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj, nr. cad. 36243

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: SORESCU IONUT – MIREL

DOMICILIUL: Str. Stejarului, nr. 49, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.

Nr. Proiect : 2/2023

Faza : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si
R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- **MEMORIU GENERAL**

- **PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL**

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

II. PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in teritoriu – scara 1:5000
- 1a. Incadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situatie existenta – scara 1:1000
- 3. Reglementari urbanistice – Zonificare functionala – scara 1:1000
- 4. Echipare edilitara – scara 1:1000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor – situatie existenta – scara 1:1000
- 6. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor – situatie propusa – scara 1:1000
- 7. Ilustrare urbanistica – scara 1:1000

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHIMBARIII FUNCTIONALE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA SERVICII / COMERT, REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A CIRCULATIILOR IN ZONA SI A REGIMULUI DE INALTIME, PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL P+3E CU DESTINATIA DE SERVICII / COMERT**
- **Adresa:** Str. Romanitei, nr. 2, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj, nr. cad. 36243
- **Beneficiar: SORESCU IONUT - MIREL**
- **Domiciliul:** Str. Stejarului, nr. 49, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
- **Proiectant general: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
- **Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
- **Nr. Proiect: 2/2023**
- **Data elaborării: Februarie 2023**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Schimbarea zonificarii functionale pe terenul ce a generat documentatia PUZ;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime, P.O.T. si C.U.T.);
- Reglementare trama stradala;
- Reglementarea acceselor pe terenurile din zona studiata;
- Asigurarea echiparii edilitare a zonei;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;

Planul Urbanistic Zonal propus are urmatoarele scopuri:

- Dezvoltarea economica a localitatii prin reglementarea unei zone de servicii de interes general si comert pe terenul ce a generat documentatia PUZ, ce va crea locuri de munca pentru cetatenii localitatii si de care vor putea beneficia si ceilalti locatari din zona ..
- In prezent zona studiata prin PUZ si vecinatatile acesteia au un deficit de zone servicii de interes general si comert, benefice si utile zonelor de locuinte existente;
- Reglementarea si modificarea indicilor urbanistici in conformitate cu R.G.U.-H.G. 525/1996 (actualizata) pentru zona de servicii si comert propusa si mentinerea indicilor urbanistici existenti pentru zona de locuinte existenta;
- Reglementarea strazilor existente, pentru dezvoltarea coerenta a circulatiilor in zona si pentru stabilirea

retragerilor de constructibilitate din axul strazilor (aliniera constructiilor - prin retrageri minime obligatorii), precum si pentru stabilirea retragerilor din axul strazilor pentru aliniamentul stradal (imprejurire)

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentatiilor de urbanism intocmite anterior documentatiei de fata, este urmatoarea:

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. Nr. 73/2006;
- Studii intocmite in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :
 - Certificat de Urbanism Nr. 65/08.02.2023;
 - Ridicari topografice in sistem stereo 1970 in zona si masuratori vizate O.C.P.I.;
 - Regiile autonome detinatoare ale retelelor edilitare;
 - Studiu geotehnic;
 - Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
 - Vizita pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Obiectul acestei documentatii de urbanism este alcatuit dintr-o zona din intravilanul satului Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj cu o suprafata de 14.477,48 m² (1,44 Ha).

In zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. se doreste schimbarea functiunilor zonale, reglementarea profilelor caracteristice ale strazilor existente si reglementarea coeficientilor urbanistici.

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 14.477,48 m² (1,44 Ha) si este delimitata zonal astfel:

- La Nord –Vest – teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu nr. cad. 40663, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- La Nord - Est – terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006 si partial strada Capsunilor;
- la Sud - Est – terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- la Sud - Vest – terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006 si partial strada Capsunilor.

Vecinatatile zonei studiate prin PUZ sunt urmatoarele:

- in zona de Nord-Vest pe o lungime aproximativa de 62.92 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Nord-Est pe o lungime aproximativa de 228.84 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Sud-Est pe o lungime aproximativa de 63.04 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Sud-Vest pe o lungime aproximativa de 230.70 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006.

Disfunctionalitati ale zonei studiate prin PUZ:

- Lipsa mixitatii functionale in zona studiata prin PUZ si in vecinatatea acesteia. In zona exista in mare parte doar zone de locuinte, cu un deficit de zone de servicii si comert, de care sa beneficieze locatarii din zona ;
- Strada Romanitei nu are un profil reglementat printr-o ducomentatie de urbanism si nu este amanajata corespunzator cu parte carosabila asfaltata si trotuare pietonale pavate sau betonate;
- Lipsa spatiilor verzi aferente circulatiilor.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că zona studiată prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z. cu suprafața de 14.477,48 m² (1,44 Ha), are potențial de dezvoltare durabilă și potențial de integrare în zona din punct de vedere funcțional.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilități în zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasă a Satului Preajba din Comuna Malu Mare.

2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în intravilanul Satului Preajba, în partea de Nord al acestuia.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relief

- Zona este situată pe terasa medie a Jiului, în partea de Nord a Comunei Malu Mare.

Comuna Malu Mare este o comună din județul Dolj, pe cel mai înalt mal al râului Jiu, și este situată la 15 km de Municipiul Craiova.

- Clima

Din punct de vedere climatic, comuna Malu Mare se încadrează într-o zonă cu climat temperat-continental, caracterizată printr-o temperatură medie anuală de cca. 10°C, o temperatură maximă absolută de 40°C și o temperatură minimă de -30°C.

Vanturile dominante au direcția Est-Vest, schimbările generale ale atmosferei de la un anotimp la altul fiind clar reflectate de modificările frecvenței vânturilor pe anumite direcții. Astfel frecvența vânturilor dinspre Vest este mai mare în prima jumătate a anului, fiind de cca. 21% mai ales primăvara, și de aproximativ 15% în a doua jumătate a anului. Dacă în ansamblu, vânturile dinspre Est au o frecvență ridicată tot timpul anului, în timpul verii are loc totuși o diminuare generală, în medie cu 10%.

Cantitatea medie de precipitații este de 600 mm/an.

- Condiții geotehnice

Din punct de vedere geologic zona amplasamentului este alcătuită din depozite ce aparțin Cuaternarului, Pleistocen mediu, și superior, fiind constituite dintr-o alternanță de nisipuri argiloase și nisipuri prafoase. Formațiunea dominantă fiind nisipoasă în prima depozitelor au un caracter general de roci necoezive, nisipoase.

- Gradul de seismicitate

Din punct de vedere al seismicității, suprafața studiată se află în zona D de seismicitate, valoarea accelerației, terenul pentru proiectare este $a_g = 0.20g$, perioada de control (colt) $T_c = 1.0s$, are gradul 82 de seismicitate (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani).

2.5. CIRCULATIA – Situație existentă

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Comunei Malu Mare – Sat Preajba, amplasată în partea de Nord a Comunei Malu Mare – Sat Preajba, traversată de o stradă colectoră - de Str. Capsunilor în partea de Nord-Vest a zonei studiate prin PUZ.

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Str. Capsunilor și pe Str. Romanitei.

- Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Circulații existente neamenajate;
- Străzi existente ce nu sunt reglementate;
- Lipsa spațiilor verzi special amenajate pe domeniul public cât și pe cel privat;
- Lipsa spațiilor verzi destinate plantațiilor de protecție (aferele circulațiilor existente);
- În zona studiată lipsește asigurarea unor utilităților tehnico-edilitare (pe Str. Romanitei: rețea de

canalizare, retea de gaze naturale si pe ambele strazi - retea de evacuare ape pluviale).

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona. Relationari intre functiuni

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare;

- Zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 9.523,68, m².

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

In zona studziata prin prezenta documentatie de tip P.U.Z. cu suprafata totala de 14.477,48 m² (1,44 Ha) exista fond construit.

Evidentierea fondului construit existent:

- Constructiile existente in zona studiate prin PUZ au destinatia locuinte unifamiliale si anexe gospodaresti ;

- Aspecte calitative

Din punct de vedere calitativ, in zona studziata cu suprafata de 14.477,48 m² (1,44 Ha), str. Romanitei nu este amenajata si reglementata.

- Asigurarea cu servicii, spatii verzi a zonei

In zona studziata nu exista constructii / zone de servicii de interes general sau comert.

In zona nu exista spatii verzi/plantate special amenajate pentru recreere.

- Riscuri naturale

In zona studziata nu exista fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA– SITUATIA EXISTENTA

- ALIMENTAREA CU APA

In zona studziata exista retea de alimentare cu apa situata atat pe Str. Capsunilor, cat si pe Str. Romanitei.

- CANALIZAREA

In zona studziata exista retea de canalizare doar pe Str. Capsunilor. Zona nu dispune de retea de colectare a apelor pluviale.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona studziata alimentarea cu energie electrica se face de la retea existenta subteran LES de pe Str. Capsunilor, cat si de pe Str. Romanitei.

- TELECOMUNICAȚII

Zona studziata dispune de retele de telecomunicatii (supraterane pe stalpii de beton folositi la iluminatul stradal) existente pe Str. Capsunilor si pe Str. Romanitei.

Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta).

Astfel, in zona sunt oferite servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X – DSL, videotelefonie, etc.).

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism, incalzirea imobilelor se face in sistem centralizat cu propriile centrale termice (electric, cu combustibil gazos sau cu combustibil lemnos).

-**ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaze naturale pe Str. Capsunilor.

- **GOSPODARIE COMUNALA**

Zona este asigurata de serviciul de salubritate a Comunei Malu Mare.

- **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Analiza situatiei existente evidentiază principalele disfuncționalități:

- Circulatii existente neamenajate;
- Strazi existente ce nu sunt reglementate;
- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul public cat si pe cel privat;
- Lipsa spatiilor verzi destinate plantatiilor de protectie (aferele circulatiilor existente);
- In zona studiata lipseste partial asigurarea unor utilitati tehnico-edilitare (pe Str. Romanitei: retea de canalizare, retea de gaze naturale si pe ambele strazi - retea de evacuare ape pluviale).

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Proiectul de fata se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare economica si urbana armonioasa. In cadrul proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protectia acestuia.

In zona studiata prin PUZ nu s-au observat problemele majore de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu exista in zona studiata.

Potentialele probleme de mediu existente ar putea fi urmatoarele:

- Antrenarea particulelor de praf datorate circulatiilor autovehiculelor pe strazile neamenajate si nereglementate (Str. Romanitei), ce afecteaza calitatea aerului;
- Eventualele pierderi accidentale de combustibili si uleiuri datorate circulatiilor autovehiculelor pe strazile neamenajate si nereglementate (Str. Romanitei), ce pot afecta calitatea solului.

Masuri pentru solutionarea problemelor de mediu existente:

- Modernizarea strazilor existente prin crearea unei circulatii carosabile asfaltate, crearea de trotuare pietonale betonate sau pavate si crearea de spatii verzi aferente circulatiilor.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate in studiu in vederea dezvoltarii zonei:

- Schimbarea zonificarii functionale pe terenul ce a generat documentatia PUZ ;
- Modificarea si reglementarea indicilor urbanistici pentru zona functionala modificata (zona de servicii si comert propusa);
- Organizarea functionala a zonei;
- Reabilitarea circulatiei carosabile, modificarea si reglementarea strazilor;
- Modernizarea si propunerea extinderii retelelor de echipare tehnico-edilitara;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.Z. Comuna Malu Mare H.C.L. Nr. 73/2006, zona studiata alcatuita din suprafata de 14.477,48 m² (1,44 Ha) este situata in zona cu destinatia locuinte si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime P+2, P.O.T. max = 35,00 %, C.U.T. max. = 1.05 , cu inaltime maxima a constructiilor in metri liniari - nereglementata,.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata prin P.U.Z. se vor crea spatii verzi aferente circulatiilor cu rol de protectie impotriva zgomotului si a noxelor/praf.

Pe terenurile cuprinse in zona studiata prin prezentul P.U.Z. se vor crea spatii verzi plantate conform R.G.U. H.G. 525/1996.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei rutiere

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul principal in zona se va face din Str. Capsunilor.

Se impune astfel pentru zona studiata, reglementarea profilului strazii Romanitei si mentinerea profilului strazii Capsunilor – reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 73/2006.

- Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilului transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilului, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradala existenta, de categoria colectoarelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

Toate circulatiile ce se vor reglementa, se vor realiza in strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

1. strada de categoria a III -a– strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 1 pentru strada Capsunilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 9,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire la 6,00 m din axul strazii.
2. strada de categoria a III -a– strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru strada Romanitei, avand retragerea pentru construire din ax de min. 7,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire la 4,50 m din axul strazii.

- Transportul în comun

In prezent, in zona studiata nu exista un traseu de transport in comun. Prin dezvoltarea zonei construite si cresterea tranzitului a populatiei din zona, probabil se va impune necesitatea dezvoltarii unor noi linii de transport in comun care sa preia populatia din zona spre principalele centre de interes.

Transportul in comun in zona, se va putea dezvolta si pe alte trasee odata cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realizeza tinand seama de:

- reseaua de transport existenta;
- trama stradala;
- fluxurile de calatori.

Solutia transportului in comun ce se va impune va avea in vedere capacitatea de transport oferita, protectia mediului si pretul de cost al exploatarei.

- **Parcaje și garaje**

In zona studiata prin prezenta documentatie de tip P.U.Z., pe terenurile cuprinse in aceasta se vor realiza locuri de parcare pe fiecare conform R.G.U. H.G. 525/1996.

Intersecții

In zona studiata prin P.U.Z. exista intersecții de strazi existente, astfel:

- 2 intersecții între Str. Capsunilor si Str. Romanitei.

- **Semaforizari**

In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulatie stop si trecere de pietoni.

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile existente si preluate in vederea modernizarii sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzătoare in functie de categoria strazii si de posibilitatile de executie avand in vedere ca zona nu este libera de constructii.

Traversarile pietonale la intersecțiile de strazi se vor amenaja in conformitate cu Normatiul C 239 - 94 la cerinte persoanelor cu dizabilitati.

- **Sistematizare verticală**

Diferentele de nivel din perimetrul zonei studiate, in cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, astfel incat modernizarea strazilor existente, nu implică miscari importante de terasamente, iar declivitatile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticala a zonei, necesita o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Zonificarea funcțională prezentata in plansa "Reglementari urbanistice si zonificare functionala" propune reglementarea zonei astfel ca in zona studiata vor coexista si colabora:

- Zona servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+3 – Rh max. la streasina = 14.50 ml si Rh max. la coama = 17.00 ml ;
- Zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime P+2 - Rh max. la streasina = 10.00 m si Rh max. la coama = 13.00 ml;
- Zona circulatii si zone aferente;

Vecinatatile zonei studiate prin PUZ cu functiunile propuse sunt urmatoarele:

- in zona de Nord-Vest pe o lungime aproximativa de 62.92 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Nord-Est pe o lungime aproximativa de 228.84 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Sud-Est pe o lungime aproximativa de 63.04 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Sud-Vest pe o lungime aproximativa de 230.70 ml se invecineaza cu terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:

- Zona servicii și comerț

- Zona servicii și comerț cu regim maxim de înălțime P+3 – Rh max. la streasina = 14.50 ml și Rh max. la coama = 17.00 ml, totalizează o suprafață reglementată de 484.82 m².

- ZSC – ZONA SERVICII ȘI COMERȚ CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+3

P.O.T. maxim admis = 40.00%, C.U.T. maxim admis = 1,60 și

- regim de înălțime maxim admis P+3 – Rh max. la streasina = 14.50 ml și Rh max. la coama = 17.00 ml

- Zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

- Zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+2 - Rh max. la streasina = 10.00 m și Rh max. la coama = 13.00 ml, totalizează o suprafață reglementată de 113.23 ha.

- Z1L – ZONA LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2

P.O.T. maxim admis = 35.00%, C.U.T. maxim admis = 1,05 și

- regim de înălțime maxim admis P+2 – Rh max. la streasina = 10.00 ml și Rh max. la coama = 13.00 ml

- Zona circulației și zone aferente

Zona circulației și zone aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și propuse, și de amenajările aferente. La acestea se adaugă trotuarele și vegetație de aliniament dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderele zonei circulațiilor carosabile, a circulației pietonale și a vegetației de aliniament este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	M ²	%	M ²	%
1. ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	9.523,68	65,78	9.017,08	62,28
2. ZONA SERVICII ȘI COMERȚ	0,00	0,00	484,82	3,36
3. CIRCULAȚII ȘI ZONE AFERENTE ACESTORA	4.953,80	34,22	4.975,58	34,36
din care:				
Circulații carosabile	4.953,80	34,22	3.824,78	26,42
Circulații pietonale	0,00	0,00	1.113,70	7,69
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	14.477,48	100,00		100,00

- INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona servicii și comerț		
ZSC	40.00%	1,60
Zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare		
Z1L	35.00%	1,05

Tipuri de functiuni permise in functie de fiecare zona propusa:

1) **Functiuni permise in zona de servicii si comert - ZSC:**

Zona de servicii va cuprinde constructii cu destinatia de birouri, sedii firme, spatii de prezentare de tip showroom, spatii comerciale, supermarket-uri, sala fitness, cabinete medicale, farmacii crese si gradinite pentru copii si alte constructii ce pot fi incadrate la functiunea de servicii.

2) **Functiuni permise in zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare – Z1L:**

Zona de locuinte va cuprinde in general constructii cu destinatia de locuinte unifamiliale. Pentru functiuni complementare sunt permise urmatoarele constructii cu destinatia de: magazine alimentare, farmacii, mini-marketuri, crese si gradinite pentru copii.

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul fortelor de interventie la constructiile ce se vor realiza pe terenurile din zona studiata prin prezentul P.U.Z. dupa aprobarea acestuia, se va asigura din Str. Capsunilor si din Str. Romanitei – strazi conform profilelor tip 1 si 2.

Accesul fortelor de interventie in zona studiata prin P.U.Z. se asigura la minim 3 fatade pentru viitoarele constructii ce se vor amplasa pe terenurile cuprinse in zona studiata prin P.U.Z.

Dupa aprobarea documentatiei de tip P.U.Z. propuse, la faza de autorizare a viitoarelor constructii pe terenurile din zona studiata prin P.U.Z, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilele propuse, impreuna cu cladirile vecine fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z. nu exista hidranti, inasa o data cu amenajarea strazilor, prin conectarea la reseaua de alimentare cu apa existent se vor amplasa si hidranti pe strazile din zona studiata (Str. Capsunilor si Str. Romanitei).

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- ALIMENTARE CU APA

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. exista reseaua de alimentare cu apa pe Str. Capsunilor si Str. Romanitei.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS precum si din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- CANALIZARE

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. se va extinde reseaua de canalizare din Str Capsunilor pe Str. Romanitei. De asemenea, se propune extinderea retelei de colectare a apelor pluviale din cea mai apropiata zona pe Str. Capsunilor si Str. Romanitei.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură"

stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. există rețeaua de alimentare cu energie electrică, prezentă aerian pe Str. Capsunilor și subteran Str. Romanitei.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar să se respecte un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă canalizare	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontală	1,50 m
	- pe verticală	0,50 m
- drumuri	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	1,00 m
- gaze	- pe orizontală	0,60 m
	- pe verticală	0,25 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricărui lucru în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrică.

- TELECOMUNICATII

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. se va extinde rețeaua de telecomunicații subterană din cea mai apropiată zonă, pe Str. Capsunilor și Str. Romanitei. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stanga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasică suplimentară, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aeriană nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

- ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile cuprinse în zona studiată prin prezentul P.U.Z.,

vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. se va extinde reseaua de alimentare cu gaze naturale din Str. Capsunilor pe Str. Romanitei.

Sectiunea precum si traseul conductelor vor fi studiate intr-o faza ulterioara de proiectare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele :

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea 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 drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

In 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 NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 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 drumurilor carosabile	8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 859/1-91.

- GOSPODARIE COMUNALA

Dupa definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea si evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora se va face dupa categoria deseurilor conform legii in vigoare, de catre serviciul de salubritate a Comunei Malu Mare.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice – vegetație aliniament, de folosință față de infrastructura tehnică sau aferentă construcțiilor.

Trebuie menționat că zona studiată prin P.U.Z. cât și terenurile ce au generat doc. P.U.Z. nu dispun de valori de patrimoniu.

In zona studiata prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

În subzona din prezenta documentație P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

2) Construcții de birouri

Pentru construcțiile cu destinația de birouri vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare –10% din suprafața totală a terenului.

3) Locuințe

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe vor fi prevăzute 2 m² spații verzi și plantate de locuitor.

Zona de servicii și comerț va cuprinde construcții cu destinația de de birouri, sedii firme, spații de prezentare de tip showroom, spații comerciale, supermarket-uri, creșe și grădinite pentru copii, sala de fitness, sala de jocuri și alte construcții ce pot fi încadrate la funcțiunea de servicii și comerț.

În zona studiată prin P.U.Z., protecția apelor de suprafață sau subterane are ca obiect menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării efectelor negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Regimul deșeurilor se va conforma obligațiilor ce rezultă din prevederile Legii 265/2006. Deșeurile re folosibile se vor recicla, în măsura posibilităților. Depozitarea se va face în interiorul unor spații special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Se vor respecta condițiile de refacere a cadrului natural, prevăzute în acordul și/sau autorizația de mediu.

Nivelul calitativ al factorilor de mediu rezultat din implementarea Planului Urbanistic propus:

Pentru zona studiată prin PUZ se propune rezolvarea aspectelor legate de echiparea corespunzătoare a teritoriului având ca destinație zonificare funcțională propusă.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare teritorială și dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde următoarele concluzii:

- Funcțiunile propuse nu sunt nocive pentru mediul înconjurător. După implementarea PUZ, la faza de autorizație de construire în funcție de destinația fiecărei construcții se vor lua avize și se vor realiza studii de specialitate astfel încât să nu fie afectat mediul înconjurător și sănătatea populației.
- Se vor crea noi locuri de muncă (atât pe termen scurt cât și pe termen lung) în domeniul construcțiilor și serviciilor, aspect benefic pentru comuna Malu Mare, în condițiile în care în prezent se înregistrează un deficit al locurilor de muncă.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a avizelor, a studiilor de specialitate etc;
- Solicitățile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse până la realizarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism care să modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire se va realiza în baza studiilor și avizelor de specialitate.

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- impact care are loc în timpul implementării viitoarelor proiecte în funcție de zonificarea funcțională propusă;

- impact care are loc în timpul exploatării proiectelor implementate.

Prima fază este limitată la perioada de execuție și va exercita impact negativ asupra aerului în special prin emisii de pulberi cu conținut variat și prin emisii de zgomot. Efectele au caracter temporar și acționează în special asupra personalului muncitor datorită expunerii mai îndelungate.

Pentru perioada de exploatare efectele principale pe termen mediu si lung vor fi estimate si incadrate in limitele impuse conform normativelor in vigoare, pentru fiecare factor de mediu.

Neimplementarea Planului Urbanistic propus va conduce la o stagnare a dezvoltarii zonei studiate, relevand o serie de efecte negative:

- Nu se poate realiza extinderea activitatilor din zona conform cerintelor de piata actuale. Orice zona de locuinte are nevoie de zone de servicii si comert in proximitatea ei, de care sa poata beneficia locuitorii din zona;
- Nu se iau masuri care sa contribuie la dezvoltarea durabila a zonei;

Neimplemenetarea P.U.Z.-ului va mentine zona analizata in acelasi stadiu de amenajare ca si acum, fara strazi amenajate si reglementate, precum si fara zone de servicii si comert.

In contextul actual zona nu este un habitat pentru flora sau fauna protejata, pe amplasament neexistand vegetatie protejata.

In perioada de implementare a proiectului dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Impactul potential al realizarii lucrarilor de constructii dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. este reprezentat in principal de perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitatile de constructie

Activitatile de constructii aferente implementarii functiunilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobilelor cu functiunea de comert, servicii.
- Conexiunea cu reseaua de cai de comunicatii existente.
- Depozitarea si transportul materialelor de constructii, inclusiv pamant, deseuri.
- Generarea deseurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversari accidentale, incendii,etc.

Impactul social va fi resimtit in timpul executarii lucrarilor de constructie, a transportului materialelor de constructii si a deseurilor. Impactul va fi resimtit temporar in zona studiata, fiind insotit de posibile intreruperi ale traficului rutier in zona, respectiv de o serie de riscuri privind siguranta publica.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecințe fiecare proprietar privat va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

- Extinderea impactului

Impact redus in zonele de lucru-se va manifesta local, pe perioada realizarii lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie conform prevederilor P.U.Z.

- Marimea și complexitatea impactului

Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizarii lucrarilor de constructii.

- Durata, frecventa si reversibilitatea impactului

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fara efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil- efectele vor inceta la terminarea lucrarilor de constructii pe amplasament.

- **Protectia calitatii apelor**

1) **Surse potientiale de poluare a apelor:**

a) In perioada executarii lucrarilor de constructii:

- manipularea deficitara si punerea în opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc)
- pierderi accidentale de combustibili si uleiuri de la utilaje;

b) In perioada de functionare:

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.
 - Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente caili de accessi a parcarilor supraterrane.
 - Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.
 - Gestionarea deficitara a deeurilor, fara platforme special amenajate, dotate cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi;

2) **Masuri:**

a) In perioada executarii lucrarilor de constructii:

La faza de autorizatie de construire, in cadrul organizarii de santier, se vor adopta masuri specifice pentru prevenirea impactului potential asupra calitatii apelor de suprafata si subterane:

- Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.
 - Manipularea si punerea în opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc) se face cu utilaje specifice cu respectarea tehnologiei de executie. In mare parte materialele de constructii sunt aprovizionate ritmic, la momentul punerii in opera. In situatia crearii de decalaje ale fazelor de construire se pot crea stocuri pe amplasament de scurta durata prin depozitarea pe o platforma balastata;
 - Manipularea deeurilor rezultate din constructii astfel incat sa se evite dizolvarea si antrenarea lor de catre apele din precipitatii.
 - Lucrarile de reparatii si intretinere a utilajelor din santier se vor realiza in ateliere/service-uri specializate.
 - Pentru evitarea pierderilor accidentale de produse petroliere provenite de la utilajele si mijloacele auto, care deservesc lucrarile de construire, se are in vedere asigurarea verificarii tehnice a acestora conform prevederilor legale; stationarea utilajelor si a mijloacelor auto se va face numai in incinta amplasamentului proiectului, pe suprafata impermeabilizata;
 - Se va proceda la imprejmuirea organizarii de santier.
 - Se vor utiliza de catre muncitori toaletele ecologice vidanjabile periodic de catre societati specializate.
 - Nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului.
 - Se interzice spalarea mijloacelor de transport, utilajelor si echipamentelor utilizate in incinta santierului.
 - Nu se vor evacua ape uzate necurate in apele de suprafata sau subterane, nu se vor manipula sau depozita deseuri, reziduri sau substante chimice, fara asigurarea conditiilor de evitare a poluarii directe sau indirecte a apelor de suprafata sau subterane.
 - Tehnologia de executie a lucrarilor de realizare a proiectului si lucrarile adiacente acestuia nu va influenta calitatea apelor de suprafata si subterane.
 - Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
 - Aplicarea, in caz de necesitate atuturor masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale cu respectarea prevederilor legislatiei în vigoare.

In conditiile adoptarii in timpul executarii lucrarilor de constructii a masurilor de prevenire/ reducere a impactului potential nominalizate mai sus, se apreciaza ca nu se va produce poluarea apelor de suprafata si subterane.

Impactul indirect susceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de

construcții numai în cazul producerii unor poluări accidentale.

b) În etapa de funcționare:

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate în principal de consumul igienico-sanitar și de consumul tehnologic (birouri, spații comerciale, băi, bucătării, zone de lucru, locuințe unifamiliale, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la rețeaua de canalizare existentă / propusă sau în bazine etanșabile acolo unde nu există rețeaua de canalizare.

Apele uzate provenite de la activitățile de birouri, spații comerciale, băi, bucătării, etc. se vor evacua în rețeaua de canalizare existentă / propusă sau în bazine etanșabile acolo unde nu există rețeaua de canalizare.

Apele uzate provenite de la activitățile industriale vor trece prin separatoare de hidrocarburi și apoi la rețeaua de canalizare existentă / propusă sau în bazine etanșabile acolo unde nu există rețeaua de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafața betonată aferentă căilor de circulație pentru autovehicule și parcuri supraterane vor fi dirijate către un separator de hidrocarburi și apoi evacuate către rețeaua de ape pluviale, sau în bazine etanșabile acolo unde nu există rețeaua de ape pluviale. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de către o firmă de profil – specializată.

Apele pluviale colectate de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și vor fi direcționate către incinta terenului sau către canalizare / bazinul etanșabil.

Platformele de gunoierie unde se depozitează deșeurile care pot polua apa sau solul, vor fi prevăzute cu sifon de pardoseală și separator de hidrocarburi.

Se vor lua măsuri de prevenire a accidentelor ce pot provoca poluarea apei de suprafață pe toată durata investiției.

Condițiile de amplasare și dimensionarea tehnologică a instalațiilor de preepurare pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Măsurile prevăzute pentru prevenirea poluării apelor în perioada de funcționare sunt următoarele:

- Asigurarea funcționării instalațiilor de canalizare pentru apele uzate și apele pluviale la parametrii proiectați.
- Asigurarea funcționării instalațiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- și a apelor uzate tehnologice- separatoare de grăsimi- la parametrii tehnici proiectați.
- Aplicarea în caz de necesitate a măsurilor de prevenire și combatere a poluării accidentale conform prevederilor legislației în vigoare.

- Protecția calității aerului

Sursele existente de poluare a aerului în zona aferentă proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Str. Capsunilor.
- Executarea lucrărilor de construcții pentru funcțiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona.

1) În perioada de construire:

a) Surse de poluare a aerului în perioada de construcție

În perioada de construcție a obiectivelor de investiție conform P.U.Z., activitățile din șantier pot avea un impact asupra calității aerului din zonele de lucru și din zonele adiacente acestora.

Execuția lucrărilor de construcție constituie, pe de o parte, o sursă de emisii de pulberi sedimentabile și în suspensie, iar pe de altă parte surse de emisii a poluanților specifici arderii combustibililor (motorinei) în motoarele utilajelor necesare efectuării lucrărilor și ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de pulberi din timpul executiei lucrarilor sunt asociate lucrarilor de constructii : lucrari de excavare, de vehiculare si punere in opera a pamantului si a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si a altor lucrari specifice desfasurate in perimetrul de lucru.

Degajarile de pulberi (praf) in atmosfera pot varia substantial de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor efectuate si de conditiile meteorologice.

Natura temporara a lucrarilor de constructii, specificul diferitelor faze de executie, amploarea lucrărilor diferențiază net emisiile specifice acestor lucrări de alte surse nederijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifică activității utilajelor se apreciază dupa consumul de carburanti (substante poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activități (substanțe poluante-particule materiale în suspensie și sedimentabile).

- **Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport**

Surse de poluare mobile

- Circulatia mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deseurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.

- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor / instalatiilor.

Cantitatile de poluanti emise în atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmatoorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;
- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- varsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluarii.

Emisiile de poluanti scad cu cat performantele motorului sunt mai avansate, tendinta actuala fiind fabricarea de motoare cu consumuri cat mai mici pe unitatea de putere si cu un control cat mai restrictiv al emisiilor.

- **Execuția lucrarilor de constructii**

Surse de poluare nederijate- difuze

- Lucrarile de pregatire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executarii lucrarilor de constructii.

- Executarea lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie, decaparea si depozitarea pamantului, executia sistemului rutier in incinta si in afara acesteia, a retelelor de alimentare cu apa si de canalizare, vehicularea materialelor in momentul punerii in opera, etc.

- Manevrarea deseurilor rezultate din constructii.

b) Masuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer in perioada de construire:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.

- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.

- Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeuri, pentru a nu răspândi materiale in afara arealului de lucru. Utilajele care vor transporta molozul vor fi acoperite cu prelata.

- Diminuarea la minimum a inaltimii de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule.

- Stabilirea unui timp cat mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de productie pentru a impiedica antrenarea lor de catre vant, si, implicit, poluarea aerului din zona.

- Realizarea lucrărilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex. stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.

- Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.

- Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor.

- Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer, prin acoperire cu prelate și stropirea zilnică a acestuia.

- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.

- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

2) În etapa de funcționare:

a) Surse de poluare a aerului în perioada de funcționare:

• *Surse mobile:*

- Circulația autovehiculelor în zonă.

- Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor pe terenuri private.

- Traficul rutier stradal – trama stradală.

• *Surse fixe:*

- Arderea combustibilului- gazul metan folosit la încălzirea spațiilor prin centrale termice;

b) Măsuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de funcționare:

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor.

- Reducerea vitezei de circulație a vehiculelor în incinta parcarilor pe terenuri private .

- În cazul în care în perioada de funcționare vor exista surse care să disperseze poluanți în atmosferă, construcțiile vor fi dotate cu instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

- În ceea ce privește sistemele de ventilație, se recomandă dotarea obiectivului cu aparate de aer condiționat de ultimă generație ce utilizează ca agent de răcire freonul ecologic.

- Protecția calității solului, subsolului și a apelor subterane

Implementarea funcțiilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului și apelor subterane în condițiile respectării tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv a adoptării măsurilor tehnice și operaționale stabilite pentru exploatarea funcțiilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- 1) În perioada executării lucrărilor de construcții:

a) Surse potențiale de poluare a solului

- Executarea lucrărilor de excavare în vederea executiei lucrărilor de construcții pe amplasament.

- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.

- Ocuparea temporară a solului cu deșeuri din construcții și cu materiale de construcții.

- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

b) Masuri prevazute pentru prevenirea/reducerea poluarii solului, subsolului si a apelor subterane:

- Se va prevedea, pentru perioada aferenta executarii lucrarilor de constructii, in cadrul organizarii de santier si in frontul de lucru, luarea de masuri operationale pentru prevenirea/ reducerea impactului potențial asupra calitatii solului, subsolului si a apelor subterane.
- Verificarea zilnica a starii tehnice a utilajelor si echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanti a utilajelor si schimbarea uleiului la utilaje se va realiza in stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente in zona. Nu se vor realiza depozite de carburanti si lubrifianti pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectiva si depozitarea temporara a deseurilor generate pe amplasament in interiorul perimetrului de lucru, in zonele special amenajate in cadrul santierului, pe platforme balastate si impermeabilizate.
- Materialele de constructii vor fi depozitate pe platforme balastate si impermeabilizate.
- Apele menajere de la toaletele ecologice vor fi vidanjate periodic pe durata executiei constructiilor de catre o firma autorizata in acest domeniu de activitate.
- In cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiei propuse se vor folosi materiale absorbante.
- Dupa finalizarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor inițială prin replantarea și reconstruirea solului afectat.

In condițiile in care se vor respecta tehnologiile de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv se vor lua masuri eficiente de prevenire a poluarii accidentale in functionarea activitatilor ce se vor desfasura pe amplasament, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane va fi redus si se va manifesta local, pe durata realizarii lucrarilor de constructii.

- 2) In perioada de functionare

Surse potentiale de poluare a solului

- Traficul auto intern; scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți, uleiuri), provenite de la autovehicule.
- Evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale colectate de pe amplasament.
- Gestionarea necorespunzătoare a deseurilor rezultate din activitatile desfasurate pe amplasament.

Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea in sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburantisi lubrifianti).

Masuri prevazute pentru prevenirea poluarii solului si a apelor subterane

- Gestionarea deseurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.
- Colectarea imediata, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanti prin utilizarea de materiale absorbante cu eficienta ridicata. Deseurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita in recipiente specializate, amplasate pe platforma din incinta–se vor gestiona ca deseuri periculoase.
- Protectia solului si a subsolului se va realiza prin realizarea de platforme betonate pentru evitarea dispersarii in sol a substanelor poluante. Se vor betona partial unele suprafete ale incintei si se vor amenajarea caile auto de acces. Pentru depozitarea deseurilor menajere se vor utiliza containere etanse, amplasate intr-o zona special amenajata – platforma betonata si imprejmuita.
- Apele provenite de pe suprafata platformei parcarilor vor fi captate de catre o retea de rigole si vor fi evacuate la canalizare sau in bazine etanse vidanjabile dupa ce au fost trecute prin separatorul de

hidrocarburi. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.

- Apele provenite de pe platforma de gunoi vor fi preluate de sifonul de pardoseala si conduse prin reseaua interioara catre canalizare sau catre bazinul etans vidanjabil. Platformele de gunoi unde se depoziteaza deseuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevazute cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi.

In conditiile in care respectarea masurilor de prevenire/ reducere a poluarii prezentate, impactul asupra calitatii solului, subsolului si apelor subterane in perioada de functionare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z. in zona studiata, va fi nesemnificativ.

- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Se propun adoptarea unor masuri de reducere a nivelului de zgomot in interiorul zonei de locuinte colective si functiuni complementare prin:

- Izolarea fatadelor si a acoperisurilor viitoarelor cladiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protectia fonica se vor avea in vedere prevederile Standardului ISO 12354 „*Transmiterea zgomotului prin fatadele clădirilor*”.
- Instalarea de ferestre cu sticla izolata fonic.
- Limitarea vitezei de circulatie a autovehiculelor in interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

- **1) In perioada executarii lucrarilor de constructii**

a) Surse generatoare de zgomot:

- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor si utilajelor specific.
- Circulatia mijloacelor auto ce asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizării de șantier.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluarii fonice, toate utilajele generatoare de zgomot si/sau vibratii vor fi mentinute in stare buna de functionare.

Fata de imprejurimi, impactul zgomotului si al vibratiilor va fi moderat advers si nu va afecta in mod negativ semnificativ vecinatatile directe din zona.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate in considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat si zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populatia este expusa de multe ori timp indelungat.
- Traficul congestionat marcat de pomiri si opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor si zgomotele izolate (ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelari).

Efectele surselor de zgomot si vibratii se suprapun peste zgomotul existent in zona generat in principal de traficul rutier- trama stradala.

Perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje si de traficul greu, activitatile de constructii in general. Zgomotul poate afecta vecinatatile imediate si cele adiacente cailor de rulare pentru utilajele si autovehiculele de transport a materialelor de constructii si a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de masuri specifice tehnice, organizatorice si operationale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din santier.
- Vibratiile cauzate de efectuarea lucrarilor de constructii, traficul greu si manipularea materialelor grele. Vibratiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat (pulberi sedimentabile si in suspensie) de activitatile de constructii.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de masuri specifice,

cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deșeurilor din construcții cu autovehicule prevăzute cu prelată, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea în incinta șantierului a unor bariere eficiente pentru reținerea prafului, temporizarea activităților generatoare de praf în funcție de condițiile meteorologice, etc.

- Deșeurile din construcții pot constitui o sursă potențială de poluare a solului, aerului și a vecinătăților (ex. deșuri antrenate de vânt). Gestionarea deșeurilor în cadrul organizării de șantier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.
- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.
- Traficul greu - Lucrările de construcții implică un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru construcții, pentru forare, excavare, încărcare și transport.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

b) Măsurile prevăzute de proiectul de plan ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Folosirea de utilaje care să nu conducă în funcționare la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele rezidențiale.
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot rutier în vederea adoptării măsurilor de corecție a poluării fonice excesive.
- Localizarea denivelărilor pentru reducerea vitezei în zonele construite și care fac să crească poluarea sonoră, mai ales dacă pe drum circulă vehicule mari. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor rezidențiale.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Prin aplicarea măsurilor prevăzute să fie adoptate vibrațiile generate în perioada desfășurării activităților de construcții nu vor determina:

- Producerea de daune estetice și/ sau structurale clădirilor din vecinătatea amplasamentului studiat prin P.U.Z.
- Afectarea funcționării instalațiilor și echipamentelor sensibile la vibrații.
- Disconfortul semnificativ al populației rezidente din vecinătatea amplasamentului zonei studiate prin P.U.Z.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus și se va manifesta temporar, pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții în zona studiată prin P.U.Z.

- 2) În perioada de funcționare

a) Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trasa stradală.

- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor contrui.

b) Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului:

- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise.

- Probleme climatice

Încălzirea globală implică, în prezent, două probleme majore pentru omenire: pe de o parte necesitatea reducerii drastice a emisiilor de gaze cu efect de seră în vederea stabilizării nivelului concentrației acestor gaze în atmosferă care să împiedice influența antropică asupra sistemului climatic și a da posibilitatea ecosistemelor naturale să se adapteze în mod natural, iar pe de altă parte necesitatea adaptării la efectele schimbărilor climatice, având în vedere că aceste efecte sunt deja vizibile și inevitabile datorită inerției sistemului climatic, indiferent de rezultatul acțiunilor de reducere a emisiilor.

În pofida tuturor eforturilor globale de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră, temperatura medie globală va continua să crească în perioada următoare, fiind necesare măsuri cât mai urgente de adaptare la efectele schimbărilor climatice.

a) Surse ce pot contribui la schimbarea climatică:

- Principala sursa ce contribuie la schimbarea climatică este producerea emisiilor de gaze cu efect de sera, de la vehicule, construcțiile existente și viitoare din zona studiată prin PUZ, din sectorul de servicii, rezidențial și public;
- Poluarea factorilor de mediu : aer, apă și sol atât în perioada de construire, cât și în perioada de funcționare a construcțiilor din zona studiată prin PUZ

b) Măsuri privind combaterea schimbării climatice:

Măsuri de adaptare la folosințele de apă (utilizatori):

- Utilizarea mai eficientă și conservarea apei prin reabilitarea instalațiilor de transport și distribuție și prin modificări tehnologice (promovarea tehnologiilor cu consum redus de apă, etc.);
- Modificări în stilul de viață al oamenilor (reducerea cerințelor de apă, utilizarea pentru anumite activități a apei recirculate, etc.);
- Proiectarea și implementarea unor soluții pentru colectarea și utilizarea apei din precipitații;
- Creșterea gradului de recirculare a apei pentru nevoi industriale; elaborarea și implementarea unor sisteme de prețuri și tarife pentru apă în funcție de folosință, de sezon și de resursa disponibilă; utilizarea de către anumite folosințe a apelor de calitate inferioară.

Măsuri de adaptare ale infrastructurii, construcțiilor și planificării urbane:

- Promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
- Redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan sau realizării unei rețele separate pentru colectarea apelor pluviale;
- Dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
- Minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
- Dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circulația apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor;
- Dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;

-Implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;

- Promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice;

- Extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;

- Promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Măsuri de adaptare ale transporturilor:

- Revizuirea reglementărilor privind infrastructura, cum ar fi: drenarea apelor pluviale, terasamente, și drumuri;

- Asigurarea colectării adecvate a apelor pluviale din rețeaua stradală;

- Asigurarea protecției rețelei căilor de comunicație pentru a rezista condițiilor meteorologice extreme. În construcția drumurilor, trebuie asigurate suficiente poduri, rigole și canale în cazul precipitațiilor intense și a inundațiilor;

- Înlocuirea cablurilor de suprafață cu cabluri subterane;construirea, în rețeaua de drumuri și cale ferată, a unui număr adițional de facilități pentru a asigura tranzitul animalelor sălbatice (poduri verzi, pasaje);

- Promovarea unor tehnologii noi de îmbrăcăminte stradale (beton asfaltic sau beton de ciment) și de execuție a stratului de rulare, pe bază de mixturi asfaltice realizate cu bitum modificat pentru preîntâmpinarea deformațiilor permanente (datorate creșterii temperaturii) și asigurarea rezistenței la fisurare (datorată scăderii temperaturii);

- Incurajarea transporturilor alternative cu impact cât mai redus asupra mediului; îmbunătățirea căilor de rulare și fluidizarea traficului cu efecte de reducere a consumurilor de combustibil și implicit de emisii de gaze cu efect de seră;

- Limitarea masei mijloacelor de transport de mărfuri pe anumite tronsoane cu expunere ridicată a populației;

Măsuri de adaptare a energiei:

- Creșterea investițiilor în utilizarea surselor de energie regenerabilă, prin care să se utilizeze potențialul economic și tehnic pe care zona studiata prin PUZ îl deține;

- Creșterea investițiilor în înlocuirea și modernizarea liniilor de transport și distribuție a energiei electrice, având în vedere vechimea mare a acestora, inclusiv prin creșterea capacității de distribuție pentru acoperirea necesarului de răcire;

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tabelul prezentat, evidențiază obiectivele de utilitate publică propuse a se realiza în zona studiată.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
GOSPODARIRE COMUNALA					
CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a III-a si a IV-a			X	190,82 m ²	93.08 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatilor naturale, a monumentelor naturii					
Sisteme de protectie a mediului					
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					

- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

o Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de circulațiile carosabile, pietonale și vegetația aferentă.

o Terenuri proprietate privata a primăriei

Nu există terenuri proprietate privată a Comunei Malu Mare în zona studiată.

o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI

Reglementarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată prin P.U.Z. necesită transferul unor suprafețe de terenuri din proprietate privată în domeniul proprietății publice în suprafața de 190,82 m² cu lungimea de 93,08 ml în vederea modernizării străzilor existente: Str. Capsunilor și Str. Romanitei.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico edilitare pe domeniul public și reabilitarea circulațiilor în zona.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentatie de urbanism de tip Plan urbanistic Zonal se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemanator dezvoltarilor in zona.

Tinandu-se cont de evolutia zonei confirmata prin modificarile aduse P.U.Z.-ului, propunerea de dezvoltare este intocmita astfel incat sa aduca un plus de valoare intregii zone.

Din aceasta perspectiva se propune revitalizarea zonei existente prin amenajarea unei constructii cu destinatia de servicii de interes general si comert, de care vor putea beneficia locuitorii zonei. De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic, functional si social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie.

Dupa aprobare, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiii ce implica exproprii pentru cauza de utilitate publica;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale. Dupa avizarea de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre Consiliul Local al Comunei Malu Mare.

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani incepand cu data aprobarii.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria

