

**COMUNA MALU MARE**  
**JUDETUL DOLJ**  
**CUI: 5002053**

**STR. PRIMARIEI, NR.7**  
**COMUNA MALU MARE**

**TEL./FAX:0251.446.145 - EMAIL: [contact@primariamalumare.ro](mailto:contact@primariamalumare.ro)**



### ANUNȚ

În baza prevederilor articolelor 57-61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010-informarea și consultarea publicului, Primaria Comunei Malu Mare, jud. Dolj, anunță publicul interesat în legătură cu intenția S.C. DSC WORLD S.R.L, de elaborare a documentației tehnice de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIONALE DIN ZONĂ DE LOCUINȚE ÎN ZONA CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI COMERȚ, REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A CIRCULAȚIILOR ÎN ZONĂ ȘI A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME, PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL P+3E CU DESTINAȚIA DE SERVICII/COMERȚ”

Pentru informații, detalii, sugestii, observații, cetățenii interesați sunt rugați să se prezinte la sediul instituției, în strada Primăriei, nr. 7, sat Malu Mare, comuna Malu Mare, jud. Dolj-Compartiment Urbanism, sau să consulte site-ul instituției. Perioada de consultare se va încheia la data de 15.06.2024.

**COMPARTIMENT URBANISM**

Ing. Daniel DRĂCEA

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONALIN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIONALE DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI 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. Teilor, nr. 69, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj, nr. cad. 42716
- **Beneficiar:** **S.C. DSC WORLD S.R.L. prin reprezentant ZAMFIR MARIUS-BOGDAN**
- **Domiciliul:** Str. Basarabi, nr. 9, 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:** 3/2024
- **Data elaborării:** Aprilie 2024

### **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;
- Reglementarea strazilor existente, pentru dezvoltarea coerenta a circulatiilor in zona si pentru stabilirea retragerilor de constructibilitate din axul strazilor (alinierea constructiilor - prin retrageri minime obligatorii), precum si pentru stabilirea retragerilor din axul strazilor pentru aliniamentul stradal (imprejmuire) .

### 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;

Studiile intocmite in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 110/01.03.2024;
- 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 2.654,00 m<sup>2</sup>(0.265 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 2.654,00 m<sup>2</sup> (0.265 Ha) si este delimitata zonal astfel:

- La Nord–Vest – Str. Teilor, teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 35692, teren liber de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- La Nord - Est – teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 43411, liber de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- la Sud - Est–teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 42719, liber de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- la Sud - Vest– Alee Acces, terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 42799, Nr. Cad. 42800, Nr. Cad. 42801, libere de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006.

#### **Vecinatatile zonei studiate prin PUZ sunt urmatoarele:**

- in zona de Nord-Vest pe o lungime aproximativa de 38.12 ml se invecineaza cu Str. Teilor, teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 35692, teren liber de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Nord-Est pe o lungime aproximativa de 74.47 ml se invecineaza cu teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 43411, liber de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Sud-Est pe o lungime aproximativa de 37.43 ml se invecineaza cu teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 42719, liber de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- in zona de Sud-Vest pe o lungime aproximativa de 67.30 ml se invecineaza cu Alee Acces, terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 42799, Nr. Cad. 42800, Nr. Cad. 42801, libere de constructii, 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 ;
- Aleea de Acces nu are un profil reglementat printr-o documentatie de urbanism si nu este amenajata corespunzator cu parte carosabila asfaltata si trotuare pietonale pavate sau

- betonate;
- Lipsa spatiilor verzi aferente circulatiilor.
- Lipsa echiparii edilitare in zona.

## **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

In ceea ce priveste dezvoltarea, specificam faptul ca zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. cu suprafata de 2.654,00 m<sup>2</sup> (0.265 Ha), are potential de dezvoltare durabila si potential de integrare in zona din punct de vedere functional.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilitati in zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasa a Satului Preajba din Comuna Malu Mare.

## **2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona studiata se situeaza in intravilanul Satului Preajba, in partea de Sud al acestuia.

## **2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **- Relief**

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

Comuna Malu Mare este o comuna din judetul Dolj, pe cel mai inalt mal al raului Jiu, si este situata la 15 km de Municipiul Craiova.

### **- Clima**

Din punct de vedere climatic, comuna Malu Mare se incadreaza intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizata printr-o temperatura medie anuala de cca. 10°C, o temperatura maxima absoluta de 40°C si o temperatura minima de -30°C.

Vanturile dominante au directia Est-Vest, schimbarile generale ale atmosferei de la un anotimp la altul fiind clar reflectate de modificarile frecventei vanturilor pe anumite directii. Astfel frecventa vanturilor dinspre Vest este mai mare in prima jumatate a anului, fiind de cca. 21% mai ales primavara, si de aproximativ 15% in a doua jumatate a anului. Daca in ansamblu, vanturile dinspre Est au o frecventa ridicata tot timpul anului, in timpul verii are loc totusi o diminuare generala, in medie cu 10%.

Cantitatea medie de precipitatii este de 600 mm/an.

### **- Conditii geotehnice**

Din punct de vedere geologic zona amplasamentului este alcatuita din depozite ce apartin Cuaternarului, Pleitocen mediu, si superior, fiind constituite dintr-o alternanta de nisipuri argiloase si nisipuri prafoase. Formatiunea dominanta fiind nisipoasa imprima depozitelor au un caracter general de roci necoezive, nisipoase.

### **- Gradul de seismicitate**

Din punct de vedere al seismicitatii, supafata studiata se afla in zona D de seismicitate, valoarea acceleratie, 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 perioada de revenire de 100 ani).

## **2.5. CIRCULATIA – Situatie existenta**

Zona studiata reprezinta teritoriul din cadrul Comunei Malu Mare – Sat Preajba, amplasata in partea de Nord a Comunei Malu Mare – Sat Preajba, traversata de o strada colectoare - de Str. Teilor in partea de Nord-Vest a zonei studiate prin PUZ.

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe Str. Teilor.

### **- Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele:

- 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 asigurarea unor utilitatilor tehnico-edilitare ( pe Str. Teilor:retea de gaze naturale, retea de evacuare a apelor pluviale, iar pe Aleea de Acces nu exista utilitati.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

### **- Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona. Relationari intre functiuni**

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona locuinte si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime P+2;
- Zona de locuinte si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime de P+2este prevazuta in plansa "Situatie existenta", ce este formata dintr-o suprafata de 1.775,41 m<sup>2</sup>.

### **- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

In zona studiata prin prezenta documentatie de tip P.U.Z. cu suprafata totala de 2.654,00 m<sup>2</sup> (0.265 Ha)nu exista fond construit.

### **Evidentierea fondului construit existent:**

- In zona studiata prin P.U.Z. nu exista fond construit, insa in vecinatatea zonei se afla constructii cu destinatia de locuinte unifamiliale in partea de Sud-Vest la o distanta de aproximativ 25.83 ml cat si in partea de Nord-Est la o distanta de aproximativ 84.55 ml.

### **- Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ,in zona studiata cu suprafata de 2.654,00 m<sup>2</sup> (0.265 Ha),str. Teilor, desi este reglementata aceasta nu este amenajata, iar Aleea de Acces nu este amenajata si reglementata.

### **- Asigurarea cu servicii, spatii verzi a zonei**

In zona studiata 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 studiata nu exista fenomene de risc natural.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARA– SITUATIA EXISTENTA**

### **- ALIMENTAREA CU APA**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa situata doar pe Str. Teilor.

### **- CANALIZAREA**

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

### **- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona studiata alimentarea cu energie electrica se face de la retea existenta LEA de pe Str. Teilor.

### **- TELECOMUNICAȚII**

Zona studiata dispune de retele de telecomunicatii (supraterane pe stalpii de beton folositi la iluminatul stradal) existente pe Str. Teilor.

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 nu exista fond construit, insa in vecinatatea zonei unde exista fond construit, 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 nu exista retea de alimentare cu gaze naturale pe Str. Teilor si Aleea de Acces.

#### - GOSPODARIE COMUNALA

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

#### - PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Analiza situatiei existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Circulații existente neamenajate;
- Strazi 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);
- In zona studiata lipseste asigurarea unor utilitatilor tehnico-edilitare ( pe Str. Teilor: retea de gaze naturale, retea de evacuare a apelor pluviale, iar pe Aleea de Acces nu exista utilitati.

### 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 circulațiilor autovehiculelor pe strazile neamenajate și nereglementate (Str.teilor și Aleea de Acces), ce afecteaza calitatea aerului;
- Eventualele pierderi accidentale de combustibili și uleiuri datorate circulațiilor autovehiculelor pe strazile neamenajate și nereglementate (Str. Teilor și Aleea de Acces), ce pot afecta calitatea solului.

#### **Masuri pentru solutionarea problemelor de mediu existente:**

- Modernizarea strazilor existente prin crearea unei circulații carosabile asfaltate, crearea de trotuare pietonale betonate sau pavate și crearea de spații verzi aferele circulațiilor.

### 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 cât și a terenurilor din zona studiata cu Nr. Cad. 42717 și Nr. Cad. 42718;
- Modificarea și reglementarea indicilor urbanistici pentru zona functionala modificata (zona de functiuni complexe de interes public și servicii de interes general și comert);
- Organizarea functionala a zonei;
- Reabilitarea circulației carosabile, modificarea și reglementarea strazilor;
- Modernizarea și propunerea extinderii rețelilor de echipare tehnico-edilitara;
- Amenajarea vegetatiei de aliniament aferele circulațiilor;

### **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 2.654,00 m<sup>2</sup> (0,265 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 zonase va face din Str. Teilor.

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

##### **- Profiluri transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor 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 profilelor, 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 Teilor, avand retragerea pentru construire din ax de min. 10,00 m, iar retragerea pentru imprejmuire la 7,00 m din axul strazii.
2. strada de categoria a III -a– strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform profil tip 2 pentru Aleea de Acces cu Nr. Cad. 39762, avand retragerea pentru construire din ax de min. 7,50 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 exploatarii.

#### - 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 intersectii de strazi existente, astfel:

- O intersectie intre Str. Teilor si Aleea de Acces.

#### - Semaforizari

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

#### - Organizarea circulației pietonale

Strazile existente si preluat 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.

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

#### - Sistemizare 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.

Sistemizarea 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 FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice și zonificare funcțională" propune reglementarea zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- Zonafuncțiuni complexe de interes public și servicii de interes general și comerț cu regim maxim de înălțime P+3 – Rh max. la streșină = 14.50 ml și Rh max. la coama = 17.00 ml ;
- Zona circulației și zone aferente;

#### Vecinătățile zonei studiate prin PUZ cu funcțiunile propuse sunt următoarele:

- în zona de Nord-Vest pe o lungime aproximativă de 38.12 ml se învecinează cu Str. Teilor, teren situat în intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 35692, teren liber de construcții, cu funcțiunea de locuințe conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;
- în zona de Nord-Est pe o lungime aproximativă de 74.47 ml se învecinează cu teren situat în intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 43411, liber de construcții, cu funcțiunea de locuințe conform PUZ aprobat cu HCL



73/2006;

- in zona de Sud-Est pe o lungime aproximativa de 37.43 ml se invecineaza cu teren situat in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 42719, liber de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006;

- in zona de Sud-Vest pe o lungime aproximativa de 67.30 ml se invecineaza cu Alee Acces, terenuri situate in intravilanul Satului Preajba, cu Nr. Cad. 42799, Nr. Cad. 42800, Nr. Cad. 42801, libere de constructii, cu functiunea de locuinte conform PUZ aprobat cu HCL 73/2006.

In cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente urmatoarele subzone functionale avand urmatoarele caracteristici:

**- Zona functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si comert cu regim maxim de inaltime P+3E (min. P – max. P+3E)**

- Zona functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si comert cu regim maxim de inaltime P+3E (min. P – max. P+3E)– Rh max. la streasina = 14.50 ml si Rh max. la coama = 17.00 ml, totalizează o suprafață reglementată de 1.772,01 m<sup>2</sup>.

**- ZSC– ZONA FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI COMERT CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3E**

P.O.T. maxim admis = 50.00%, C.U.T .maxim admis = 2.00și

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

- **Zona circulatii si zone aferente**

Zona circulatii si zone aferente este reprezentata prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente si propuse, si de amenajarile aferente. La acestea se adauga trotuarele si vegetatie de aliniament dimensionate in functie de importanta strazii si de prevederile normativelor in vigoare.

Ponderea zonei circulatiilor carosabile, a circulatiei pietonale si a vegetatiei de aliniament este evidentiata in bilantul teritorial existent si propus.

- **BILANT TERITORIAL**

**BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	M <sup>2</sup>	%	M <sup>2</sup>	%
1. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MAXIM DE INALTIME MAX. P+2	1.775,41	66.90	0,00	0.00
2. ZONA FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI SERVICII DE INTERES GENERAL SI COMERT CU REGIM DE INALTIME P+3E	0.00	0.00	1.772,01	66.77
3. CIRCULATII SI ZONE AFERENTE ACESTORA	878,59	33.10	881,99	33.23
din care:				
Circulatii carosabile	441,32	16.63	664,46	25.04
Circulatii pietonale	0,00	0.00	186,37	7.02
Vegetatie de aliniament aferenta circulatiilor	0,00	0.00	31,16	1.17
Teren neamenajat aferent circulatiilor	437,27	16.47	0,00	0.00
<b>TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.</b>	<b>2.654,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2.654,00</b>	<b>100,00</b>

## - INDICI URBANISTICI

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zona functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si comert		
<b>ZSC</b>	<b>50.00%</b>	<b>2.00</b>

### Tipuri de functiuni permise in functie de fiecare zona propusa:

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

Zona functiuni complexe de interes public si servicii de interes general si comert, va cuprinde constructii cu destinatia de birouri, sedii firme, spatii de prezentare de tip showroom, spatii comerciale, supermarket-uri, sala fitness, cabinete medicale, farmacii, clinici, crese si gradinite pentru copii, restaurante, after school si alte constructii ce pot fi incadrate la functiunea de servicii.

### **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. Teilor si din Aleea de Acces – 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 constructiile 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. Teilor si Aleea de Acces).

### **3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### - **ALIMENTARE CU APA**

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. exista reseaua de alimentare cu apa pe Str. Teilor si se propune extinderea ei pe Aleea de Acces.

#### 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.Teilor pe Aleea de Acces. De asemenea, se propune extinderea retelei de colectare a apelor pluviale din cea mai apropiata zona