



DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU PARCELARE TERENURI, RECONVERSIE FUNCTIONALA,
REGLEMENTARE INDICI URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE
INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+1E

Str. Capsunilor, Nr. 47, T 8, P 2, 3, 4, 5, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
Nr. Cad. 40100, 37525, 41117

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR:
DOMICILIUL:

S.C. CASA NOASTRA S.R.L. prin reprezentant STANCIU IONICA
Calea Bucuresti, Nr. 113, Sat Pielesti, Comuna Pielesti, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL:
Nr. Proiect :
Faza :

S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
24/2024
P.U.Z.



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- **MEMORIU GENERAL**
- **PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE**
- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

II. PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in teritoriu – Conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021 – scara 1:2000
- 1A. Incadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situatie existenta - Conf. P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021 – scara 1:1000
- 3. Reglementari urbanistice si zonificare functionala – scara 1:1000
- 4. Reglementari 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. Propunere de 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 PENTRU PARCELARE TERENURI, RECONVERSIE FUNCTIONALA, REGLEMENTARE INDICI URBANISTICI, A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME SI A CIRCULATIILOR IN ZONA, IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+1E**
- **Amplasament:** Str. Capsunilor, Nr. 47, T 8, P 2, 3, 4, 5, Sat Preajba, Com. Malu Mare, Jud. Dolj
Nr. Cad. 40100, 37525, 41117
- **Beneficiar: S.C. CASA NOASTRA S.R.L. prin reprezentant STANCIU IONICA**
- **Domiciliul:** Calea Bucuresti, Nr. 113, Sat Pielesti, Comuna Pielesti, Jud. Dolj
- **Proiectant general: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.**
- **Faza: P.U.Z.**
- **Nr. Proiect: 24/2024**
- **Data elaborării: Noiembrie 2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Proiectul se intocmeste in vederea stabilirii oportunitatii investitiei pentru construirea de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+1E in Satul Preajba, Com. Malu Mare, pe trei terenuri ce au generat documentatia P.U.Z., ce alcatuiesc o suprafata totala de 40.292,00 m² alcatuita din terenurile cu Nr. Cad. 40100 (S = 4.434,00 m²), Nr. Cad. 37525 (S = 33.694,00 m²) si terenul cu Nr. Cad. 41117 (S = 2.164,00 m²), terenuri ce sunt proprietatea S.C. CASA NOASTRA S.R.L. prin reprezentant STANCIU IONICA.

Asa cum este prevazut in P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021, in actul de vanzare – cumparare autentificat cu Nr. 479/25.03.2020 si in actele de dezmembrare autentificate cu Nr. 2307/10.12.2020 si Nr. 580/17.04.2018, cat si in extrasele de carte funciara cu Nr. 40100, 37525 si 41117, cele trei terenuri se afla in intravilanul Comunei Malu Mare.

Astfel, prin prezenta documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal se propun urmatoarele:

- Parcelarea celor trei terenuri cu suprafata totala de 40.292,00 m² (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117);
- Reversie functionala din zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4- P+7 in zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E
- Reglementarea urbanistica a celor trei terenuri, cu indici urbanistici – P.O.T._{PROPUS} = 35.00%, C.U.T._{PROPUS} = 0.70 pentru zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E si P.O.T._{PROPUS} = 35.00%, C.U.T._{PROPUS} = 0.35 pentru zona sport si agrement, cu reglementarea regimului de inaltime maxim admis de P+1E – Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 8,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 12,00 m pentru zona de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+1, iar pentru zona de sport si agrement regimul de inaltime maxim admis este P - Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 4,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 7,00 m.
- Organizarea structurii functionale si a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de inaltime,



P.O.T. si C.U.T.);

- Reglementarea unei trame stradale prin corelarea cu caile de circulatii existente;
- Crearea a unor accese pe terenurile studiate din Str. Capsunilor;
- Asigurarea echiparii edilitare a zonei;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru interventiile din zona;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021;

Studii intocmite in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt :

- Certificat de Urbanism Nr. 555/ 04.11.2024;
- Ridicari topografice in sistem stereo 1970 in zona;
- Documentatie cadastrala;
- Regiile autonome detinatoare ale retelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
- Vizita pe teren;

- Acte de proprietate;
- Extrase de Carte Funciara;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

La momentul elaborarii prezentei documentații, terenurile investitiei totalizeaza o suprafata totala de 40.292,00 m².

Suprafata totala pe care se dorește realizarea unui P.U.Z., sunt proprietatea S.C. CASA NOASTRA S.R.L. prin reprezentant STANCIU IONICA, conform urmatoarelor:

- Act de vanzare – cumparare - Nr. 479/25.03.2020 pentru terenul cu Nr. Cad. 40100 – S = 4.434,00 m²- teren intravilan;
- Act de dezmembrare - Nr. 580/17.04.2018 pentru terenul cu Nr. Cad.37525 – S = 33.694,00 m² - teren intravilan;
- Act de dezmembrare - Nr. 2307/10.12.2020 pentru terenul cu Nr. Cad. 41117 – S = 2.164,00 m² - teren intravilan.

Terenurile nu sunt ocupate de construcții, conform documentatiei cadastrale si a Extraselor de Carte funciara actualizate la zi.

Folosința actuală a celor trei terenuri, este de teren arabil, situat in zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 – P+7 conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 20/2021, pentru terenurile cu Nr. Cad. 40100, 37525, 41117.

Pe terenurile cu suprafata totala de 40.292,00 m² (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117) se propune parcelarea celor 3 terenuri (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117) cu reconversie functionala, reglementarea indicilor urbanistici, a regimului de inaltime si reglementarea unei trame stradale in vederea construirii de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E, cu operatiuni cadastrale aferente (alipire si dezmembrare in vederea parcelarii).

DELIMITAREA SITULUI

Suprafata zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 42.870,72m² (4.28 ha) și este delimitata zonal astfel:



- LaNord-Vest –terenuri private situate in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 35765 - teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40481- teren ocupat de constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 30072- teren ocupat de constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40482- teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40487- teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale;
- la Nord - Est –terenuri private situate in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 42070, 42069, 42068 – terenuri situate in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4 cu o constructie cu destinatie de locuinte colective cu regim de inaltime P+2, Nr. cad. 37442, 37443, 37523, 41115- terenuri libere de constructii aflate in zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2, Nr. Cad. 37479, 42640, 38280 – terenuri ocupate de constructii cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflate in zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2;
- laSud- Vest –Unitate Teritoriala Administrativa Craiova ;
- la Sud– Est– teren privat situat in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 41765 – teren liber de constructii aflat in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4;

Terenurilece au generat documentatia P.U.Z. auurmatoarele vecinatati:

- pe lungimea totala de aprox. 302.17ml in partea de Sud-Est–teren privat situat in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 41765 – teren liber de constructii aflat in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4;
- pe lungimea totala de aprox. 312.71ml in partea de Sud - Vest– teren ce apartine de Unitatea Teritorial Administrativa Craiova ;
- pe lungimea totala de aprox. 87.42ml in partea de Nord-Vest –Str. Capsunilor, terenuri private situate in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 35765 - teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40481- teren ocupat de constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 30072- teren ocupat de constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40482- teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40487- teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale;
- pe lungimea totala de aprox. 227.18 ml in partea de Nord-Est–Alee de Acces- alee nereglementata, Nr. Cad. 40099,terenuri private situate in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 42070, 42069, 42068 – terenuri situate in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4 cu constructie de locuinta colectiva cu regim de inaltime P+2, Nr. cad. 37442, 37443, 37523, 41115- terenuri libere de constructii aflate in zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2, Nr. Cad. 37479, 42640, 38280 – terenuri ocupate de constructii cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflate in zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2;

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Deoarece in momentul de fata cele 3 terenuri (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117) pe care se doreste a se realiza investitita, se afla in intravilanul Comunei Malu Mare, acestea fiind nereglementate, iar parcelele existente nu permit o utilizare adecvata pentru construirea de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E.

Astfel se propune reparcelarea celor 3 terenuri (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117) prin modificarea hotarelor (limitelor) terenurilor existente.

Astfel cele 3 terenuri ce sunt introduse in intravilanul Comunei Malu Mare prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z., se vor alipi si dezmembra in vederea parcelarii propuse, dupa aprobarea documentatiei de urbanism de tip PUZ..

Prezenta documentatie de urbanism P.U.Z. are in vedere o dezvoltarea coerenta in zona prin



racordarea unei tramei stradale propuse, lacalea de comunicare existenta si prin realizarea unui numar de 73 parcele cu suprafete cuprinse intre 400.00 mp si 690.66 mp, ce respecta articolul 30 din H.G. 525/1996 actualizata, privind parcelarea.

Reglementarea zonei va duce la o dezvoltare armonioasa in zona studiata prin P.U.Z. cat si in comuna Malu Mare.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se situeaza in intravilanul Comunei Malu Mare, in partea de Nord-Vest a satului, la limita dintre Unitatea Administrativa Teritoriala Craiova si Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Malu Mare.

Zona studiata este cuprinsa intre limita Unitatii Administrative Teritoriale Craiova in partea de Sud-Vest si intravilanul Comunei Malu Mare in partea de Sud-Est, Nord-Vest, Nord-Est..

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relief

- Zona este situată pe terasa medie a Jiului, in partea de Nord-Vest 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 jumătate a anului, fiind de cca. 21% mai ales primavara, si de aproximativ 15% in a doua jumătate 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 neceozive, nisipoase.

- Gradul de seismicitate

Din punct de vedere al seismicitatii, suprafata 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, in intravilanul Comunei Malu Mare, amplasata in partea de Nord-Vest a Comunei Malu Mare, la limita cu Unitatea Administrativ Teritoriala Craiova, cu acces din Str. Capsunilor, strada ce face legatura intre Municipiul Craiova si Comuna Malu Mare si acces din Aleea de Acces- alee nereglementata, Nr. Cad. 40099, ce face legatura cu Str. Capsunilor.

In prezent, accesul pe terenurile cu suprafata totala 40.292,00 m² (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117) din prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. se face din Str. Capsunilor si din Aleea de Acces- Nr. Cad. 40099- strada neamenajata si nereglementata.



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

- **Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele:

- Zona nereglementata;
- Circulatii carosabile neamenajate si nereglementate;
- Lipsa spatiilor verzi special amenajate pe domeniul public;
- Lipsa spatiilor verzi destinate plantatiilor de protectie (aferele circulatiilor);
- Lipsa retelelor tehnico-edilitare;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor din zona. Relationari intre functiuni**

Principalele functiuni – prezente in teritoriul studiat sunt:

- zona teren situat in intravilanul Comunei Malu Mare – zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 – P+7;
- zonacirculatii si zone aferente situate in intravilanul Comunei Malu Mare;
- Zonateren situat in intravilanul Comunei Malu Mare – zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 – P+7este prevazuta in plansa “Situatie existenta”, ce este formata dintr-o suprafata de 40.292,00m².
- Zona circulatii si zone aferente situate in extravilan, este prevazuta pe plansa “Situatie existenta” si este alcatuita dintr-o suprafata totala de 2.578,72 m².

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

In zona studiata prin prezenta documentatie de tip P.U.Z. cu suprafata totala de 42.870,72 m² (4.28 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 Nord-Vest la o distanta de aproximativ 7.15 ml cat si in partea de Nord-Est la o distanta de aproximativ 4.68 ml. In partea de Nord-Est se mai regaseste o constructie cu destinatia de locuire colectiva la o distanta de aproximativ 3.92 ml.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ,cele 3 terenuri cu suprafata totala de 40.292,00 m² (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117), se afla intr-o stare de degradare, iar Aleea de Acces- Nr. Cad. 40099 nu este amenajata si reglementata.

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

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 pe Str. Capsunilor si pe Aleea de Acces- Nr. Cad. 40099- alee nereglementata.

- **CANALIZAREA**

In zona studiata exista retea de canalizare situata pe Str. Capsunilor si pe Aleea de Acces- Nr. Cad. 40099- alee nereglementata.



- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică situată pe Str. Capsunilor și pe Aleea de Acces- Nr. Cad. 40099- alee nereglementată.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona studiată dispune de rețele de telecomunicații existente pe Str. Capsunilor.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona studiată nu există fond construit, însă în vecinătatea zonei unde există fond construit, încălzirea imobilelor se face în sistem centralizat cu propriile centrale termice (electric, cu combustibil gazos sau cu combustibil lemnos).

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale pe Str. Capsunilor.

- **GOSPODARIE COMUNALA**

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

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITATI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- Circulații existente neamenajate;
- Străzi existente ce nu sunt reglementate- Alee de Acces cu Nr. Cad. 40099;
- Lipsa spațiilor verzi special amenajate pe domeniul public cât și pe cel privat;
- Lipsa spațiilor verzi destinate plantărilor de protecție (aferele circulațiilor existente);
- In zona studiată lipsește asigurarea unor utilități tehnico-edilitare pe Aleea de Acces- Nr. Cad. 40099- strada nereglementată (rețea de gaze naturale, rețea de evacuare a apelor pluviale, rețea de telecomunicații).

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Proiectul de față se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare urbană armonioasă. În cadrul proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respectă prevederile legale privind protecția acestuia.

In zona studiată prin PUZ nu s-au observat problemele majore de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu există în zona studiată.

Potenzialele probleme de mediu existente ar putea fi următoarele:

- Antrenarea particulelor de praf datorate circulațiilor autovehiculelor pe strazile neamenajate și nereglementate (Aleea de Acces), ce afectează calitatea aerului;
- Eventualele pierderi accidentale de combustibili și uleiuri datorate circulațiilor autovehiculelor pe strazile neamenajate și nereglementate (Aleea de Acces), ce pot afecta calitatea solului.

Măsuri pentru soluționarea 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 aferente 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 terenurile ce au generat documentatia P.U.Z. cu suprafata totala de 40.292,00 m² (Nr. Cad. 40100, 37525, 41117) din zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4- P+7 in zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+1E;
- Parcelare ce trebuie sa corespunda tehnicilor de proiectare urbana pentru zona de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime maxim admis P+1E, cat si pentru zona de sport si agrement cu regim de inaltime maxim admis P;
- Reglementarea indicilor urbanistici pentru zonade locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime de P+1E, cat si pentru zona de sport si agrement cu regim de inaltime maxim admis P;
- Reglementarea unei noi trame stradale prin corelarea cu caile de circulatii existente;
- Amenajarea acceselor pe loturile rezultate in urma parcelarii;
- Organizarea functionala a zonei;
- Reabilitarea circulatiei carosabile existente;
- Extinderea echiparii tehnico-edilitara;
- Amenajarea vegetatiei de aliniament aferenta circulatiilor;

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. aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021, zona studiata alcatuita din suprafata de 40.292,00 m² este situata in zona cu destinatia de locuire colective cu regim de inaltime P+4- P+7, P.O.T. max = 35,00 %, C.U.T. max. = 3.00 , 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 Strada Capsunilor.

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 in zona studiata se va face din Str. Capsunilor.

Se impune astfel pentru zona studiata, reglementarea unei trame stradale compusa din strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces, Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si Aleea de Acces 4 racordate la Str. Capsunilor, ce vor asigura accesul pe loturile rezultate in urma parcelarii.

- 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:

- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 1** pentru Str. Capsunilor, avand retragerea din ax pentru construire (aliniera constructiilor) de min. 10,00m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 7,00 m din axul strazii.
- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 2** pentru Alee de Acces, avand retragerea din ax pentru construire (aliniera constructiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul strazii.
- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 3** pentru Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3, avand retragerea din ax pentru construire (aliniera constructiilor) de min. 7,50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul strazii.
- strada de categoria a III-a – strada colectoare cu 2 benzi de circulatie conform **profil tip 4** pentru Alee de Acces 4, avand retragerea din ax pentru construire (aliniera constructiilor) de min. 7,50 m pe latura de Nord-Est, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4,50 m din axul strazii.

- **Transportul în comun**

In prezent, in zona studiată există un traseu de transport în comun pe Str. Capsunilor. Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea tranzitului a populației din zona, probabil se va impune necesitatea înființării unei linii de transport în comun care să preia populația din zona spre principalele centre de interes.

Transportul în comun în zona, se va putea dezvolta și pe alte trasee odată cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realiza ținând seama de:

- rețeaua de transport existentă;
- trama stradala;
- fluxurile de călători.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și prețul de cost al exploatarei.

- **Parcaje și garaje**

In cazul zonei de locuințe unifamiliale cu regim maxim de înălțime admis de P+1E se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/garare pe loturile proprii conf. R.G.U. 525/1996.

Spațiile de manevră auto și parcare, vor fi dimensionate corespunzător și se vor soluționa în incinta fiecărei parcele, conform Regulamentului General de Urbanism.

- **Intersecții**

In zona studiată prin P.U.Z. există intersecții între 8 strazi.

Intersecțiile din zona studiată sunt:

- Intersecție între strazi de categoria a III-a – Str. Capsunilor și Alee de Acces;
 - Intersecție între strazi de categoria a III-a – Str. Capsunilor și Alee de Acces 4;
 - Intersecție între strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces și Alee de Acces 1;
 - Intersecție între strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces 1 și Aleea de Acces 4;
 - Intersecție între strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces și Aleea de Acces 2;
 - Intersecție între strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces 2 și Aleea de Acces 4;
 - Intersecție între strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces și Aleea de Acces 3;
 - Intersecție între strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces 3 și Aleea de Acces 4;
- Accesul în zona studiată se va realiza din Str. Capsunilor.



- **Semaforizari**

In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulatie STOP.

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile propuse 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 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 FUNCȚIONALĂ**

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

- Zonade locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime admis P+1 – Rh max. streasina/cornisade la cota superioara a terenului sistematizat = 8,00 m si Rh max. coamade la cota superioara a terenului sistematizat = 12,00 m;

- Zona sport si agrementu cu regim maxim de inaltime admis P – Rh max. streasina/cornisade la cota superioara a terenului sistematizat = 4,00 m si Rh max. coamade la cota superioara a terenului sistematizat = 7,00 m;

- Zona circulatii si zone aferente;

Vecinatatile zonei studiate prin PUZ cu functiunile propuse sunt urmatoarele:

-in zona de Sud-Est pe o lungime aproximativa de 302.17 ml se invecineaza cu teren privat situat in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 41765 – teren liber de constructii aflat in zona de locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021;

-in zona de Nord-Vest pe o lungime aproximativa de 312.71 ml se invecineaza cu terenuri private situate in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 35765 - teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40481- teren ocupat de constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 30072- teren ocupat de constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40482- teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 40487- teren liber de constructii aflat in zona de locuinte unifamiliale

-in zona de Sud-Vest pe o lungime aproximativa de 312.71 ml se invecineaza cu teren ce apartine de Unitatea Teritorial Administrativa Craiova, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021;

-in zona de Nord-Est pe o lungime aproximativa de 227.18 ml se invecineaza cu terenuri private situate in intravilanul comunei Malu Mare cu Nr. Cad. 42070, 42069, 42068 – terenuri situate in zona locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4 cu constructie de destinatie locuinta colectiva cu regim de inaltime



P+2, Nr. cad. 37442, 37443, 37523, 41115- terenuri libere de constructii aflate in zona de locuinte unifamiliale, Nr. Cad. 37479, 42640, 38280 – terenuri ocupate de constructii cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 aflate in zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 20/2021;

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

- **Zona de locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime admis P+1E – Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 8,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 12,00 m;**

Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime admis P+1E totalizeaza o suprafata reglementata de 30.552,65 m².

- **U.T.R. – LI – ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS P+1E – Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 8,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 12,00 m;**

P.O.T. maxim = 35.00%, C.U.T .maxim = 0.70 și regim de înălțime maxim admis P+1E

– Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 8,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 12,00 m

- **Zona sport si agrement;**

Zona sport si agrement totalizeaza o suprafata reglementata de 690,66 m².

- **U.T.R. – SP - ZONA SPORT SI AGREMENT - CU REGIM MAXIM DE INALTIME ADMIS PARTER**

P.O.T. maxim = 35.00%, C.U.T .maxim = 0.35 și regim de înălțime maxim admis P

– Rh max. streasina/cornisa de la cota superioara a terenului sistematizat = 4,00 m si Rh max. coama de la cota superioara a terenului sistematizat = 7,00 m

- **Zona circulatii si zone aferente**

Zona circulatii si zone aferente este reprezentata prin terenurile ocupate de traseele strazilor existente 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 DOCUMENTATIA P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA m ²	PROCENT %	SUPRAFATA m ²	PROCENT %
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+4 - P+7	40.292,00	93.98	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1E	0,00	0.00	30.552,65	71.27
ZONA SPORT SI AGREMENT	0,00	0.00	690,66	1.61
CIRCULATII SI ZONE AFERENTE	2.578,72	6.02	11.627,41	27.12
din care:				
CIRCULATII CAROSABILE NEREGLEMENTATE	2.003,03	4.67	0,00	0.00
CIRCULATII CAROSABILE	572,69	1.35	8.508,49	19.85
CIRCULATII PIETONALE	0,00	0.00	2.364,37	5.52
SPATII VERZI PUBLICE - VEGETATIE AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE	0,00	0.00	754,55	1.75
TOTAL TERITORIU STUDIAT PRIN P.U.Z.	42.870,72 m²	100 %	42.870,72 m²	100 %

- INDICI URBANISTICI PROPUSI

Principalii indici urbanistici maximi propusi pe zone functionale sunt:

	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim
Zonalocuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime admis P+1		
Li	35.00%	0.70
Zona pentru spatii verzi amenajate, sport si agrement – regim maxim de inaltime admis P		
SP	35.00 %	0.35

RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE ALE PARCELELOR

• Suprafata edificabila reprezinta suprafata pe care se pot amplasa viitoarele constructii in limita P.O.T. si C.U.T. propus cu respectarea retragerilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

• Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele de proprietate stradale (retrageri fata de aliniament) la o distanta de min. 3.00 m pentru toate loturile propuse, inclusive loturile de colt , conform profilelor transversale caracteristice ale strazilor propuse prin prezentul PUZ.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

• Pe parcelele rezultate, retragerea viitoarelor constructii fata de limitele laterale va fi de min. 2.00m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare:

• Pe parcelele rezultate, retragerea viitoarelor constructii fata de limitele posterioare va fi de min. 3.00 m.

Distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este de jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 3.00m. Distanta poate fi reduca numai in cazul in care ambele fatade prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit.

In afara edificabilului propus privind retragerile laterale si posterioare, se vor putea amplasa anexe gospodaresti, piscine, foisoare sau alte constructii anexe cu inaltimea maxima de 3.00m fata de cota superioara a terenului sistematizat si cu respectarea Codului Civil privind servitutea de vedere si picatura la streasina.

Amplasarea viitoarelor constructii va asigura însorirea pe o durată de minim 1h^{1/2} zilnic, la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit a construcțiilor învecinate, respectand Ordinul M.S. Nr. 119/2014.



Se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul M.S. Nr. 119/2014 cu completarile ulterioare, privind distanta intre cladiri, insoire, suprafete incaperi, zonele de protectie intre functiuni, nivele de zgomot, dotari igienico – sanitare.

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul fortelor de interventie la constructiile ce se vor realiza in zona studiata prin prezentul P.U.Z., se va asigura din Str. Capsunilor prin intermediul strazii existente- Alee de Acces si strazilor propuse si anume: Alee de acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3 si Alee de acces 4– Strazi de categoria a III cu latimea de 9.00 ml – profil tip 2, 3 si 4, Datorita formei parcelelor si a strazilor propuse, accesul fortelor de interventie in zona studiata prin PUZ, se asigura la cel putin o fatada pentru viitoarele constructii propuse pe loturi de teren intermediare (cu vecinatati private pe 3 laturi si cu 1 vecinatate la strada) si la cel putin 2 fatade pentru viitoarele constructii propuse pe loturi de colt(cu vecinatati private pe 2 laturi si cu vecinatati la strazi pe 2 laturi).

Dupa aprobarea documentatiei de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecarei constructii, se va tine cont de cladirile deja existente in vecinatate, iar daca se constata ca imobilul propus, 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 aceeaasi reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z exista 2 hidranti conform ridicarii topografice, amplasati pe Aleea de Acces ce este situata in partea de Nord-Est a zonei studiate prin P.U.Z. , insa odata cu amenajarea strazilor, prin conectarea la reseaua de alimentare cu apa existenta se vor amplasa si hidranti pe strazile din zona studiata (Str. Capsunilor, Alee de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3, Alee de Acces 4) conform normativelor de proiectare in vigoare, astfel incat fortele de interventie sa aiba acces la sursele de apa de la hidranti in caz de incendiu.

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 pe Alee de Acces si se propune extinderea ei pe Aleea de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3, Alee de Acces 4.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatatura" 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. exista reseaua de canalizare pe Str. Capsunilor si pe Alee de Acces si se propune extinderea ei pe Aleea de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3, Alee de Acces 4.



Pentru colectarea apelor meteorice de pe noua trama stradala propusa cat si de pe Str. Capsunilor si Alee de acces, se propune extinderea rețelei de ape pluviale din Comuna Malu Mare.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor 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**

In zona studiata prin prezentul P.U.Z. exista rețeaua de alimentare cu energie electrica pe Str. Capsunilor si pe Alee de Acces si se propune extinderea ei pe Aleea de Acces 1, Alee de Acces 2, Alee de Acces 3, Alee de Acces 4.

Reteaua de energie electrica va fi pozata subteran pe noua trama stradala propusa.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta 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

Distantele fata de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate in Ordinul ANREnr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distante sunt urmatoarele:

- distanta fata de - rețelele de apasi canalizare	- pe orizontala	0,50 m
	- pe verticala	0,25 m
- termice, apa fierbinte	- pe orizontala	1,50 m
	- pe verticala	0,50 m
- drumuri	- pe orizontala	0,50 m
	- pe verticala	1,00 m
- gaze	- pe orizontala	0,60 m
	- pe verticala	0,25 m
- fundații de cladiri	- pe orizontala	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta un proiectant de specialitate si se va aviza proiectul de catre un distribuitor autorizat de energie electrica.

- **TELECOMUNICATII**

Pentru zona studiata se va extinde rețeaua de telecomunicatii din Str. Capsunilor pe Aleea de acces, Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si pe Aleea de Acces 4.

Reteaua de telecomunicatii va fi pozata subteran pe noua trama stradala propusa.

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



Se pot oferi astfel 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.).

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

- **ALIMENTARE CU CALDURA**

Viitoarele constructii ce se vor construi pe terenurile din zona studiata prin P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice, sisteme de ventilatie, centrala comuna, sau panouri solare amplasate pe constructii, etc.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Pentru zona studiata se va extinde reseaua de alimentare cu gaze naturale din Str. Capsunilor pe Aleea de acces, Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si pe Aleea de Acces 4.

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 gunoai	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 8591/1-91.

- **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 aferente construcțiilor. În zona studiată prin P.U.Z. nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer, sol.

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

În zona studiată 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 de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.

2) Construcții de agrement și sport

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

În zona studiată prin P.U.Z. cât și pe terenul ce a generat documentația 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 deseurilor se va conforma obligațiilor ce rezultă din prevederile Legii 265/2006. Deseurile refozabile se vor recicla, în măsura posibilităților. Depozitarea se va face în interiorul unor spații special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi.

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 autorizare de construire se vor lua avize și se vor realiza studii de specialitate astfel încât să nu fie afectat mediul înconjurător și sănătatea populației.
- 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 exploatarea proiectelor implementate.



Prima faza este limitata la perioada de executie si va exercita impact negativ asupra aerului in special prin emisii de pulberi cu continut variat si prin emisii de zgomot. Efectele au caracter temporar si actioneaza in special asupra personalului muncitor datorita expunerii mai indelungate.

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 zonei de locuinte individuale din zona conform cerintelor de piata actuale;
- Nu se iau masuri care sa contribuie la dezvoltarea durabila a zonei;

Neimplementarea P.U.Z.-ului va mentine zona analizata in acelasi stadiu de amenajare ca si acum, fara strazi amenajate si reglementate, precum si fara zona de locuinte unifamiliale.

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 functiunii propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobilelorcu functiunea de zona de locuinte unifamiliale si a parcarilor pentru autovehicule pe fiecare lot.
- Conexiunea cu reseaua de cai de comunicatii existente.
- Depozitarea si transportul materialelor de constructii, inclusiv pamant, deseuri.
- Generarea deeurilor 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 deeurilor. Impactul va fi resimtit temporar în zona studiată, 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 caracterreversibil- 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 caii de accessi a parcarilor supraterane.

- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.

- Gestionarea deficitara a deseurilor, 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 deseurilor 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 a tuturor 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 indirectsusceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de constructii numai in cazul producerii unor poluari accidentale.

b) In etapa de functionare:

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (bai, bucatarii, zone de lucru, etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizareexistenta / propusasaui in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de canalizare.

Apele uzateprovenite de la activitatile de bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare existenta / propusa sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de canalizare.

Apele uzate provenite de la activitatile industriale vor trece prin separatoare de hidrocarburi si apoi la reseaua de canalizare existenta / propusa sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatii pentru autovehicule si parcarii supraterane vor fi dirijate catre un separator de hidrocarburi si apoi evacuate catre reseaua de ape pluviale, sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de ape pluviale. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.

Apele pluviale colectate de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi si burlane si vor fi directionate catre incinta terenului sau catre canalizare / 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.

Se vor lua masuri de prevenire a accidentelor ce pot provoca poluarea apei de suprafata pe toata durata investitiei.

Conditile de amplasare si dimensionarea tehnologica a instalatiilor de preepurare pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Masurile prevazute pentru prevenirea poluarii apelor in perioada de functionare sunt urmatoarele:

- Asigurarea functionarii instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametrii proiectati.
- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametrii tehnici proiectati.
- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

- Protectia calitatii aerului

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Str. Capsunilor.
- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona.

1)In perioada de construire:

a) Surse de poluare a aerului in perioada de constructie

In perioada de constructie a obiectivelor de investitie conform P.U.Z., activitatile din santier pot avea un impact asupra calitatii aerului din zonele de lucru si din zonele adiacente acestora.

Executia lucrarilor de constructii constituie, pe de o parte, o sursa de emisii de pulberi sedimentabile si in suspensie, iar pe de alta parte surse de emisii a poluantilor specifici arderii combustibililor (motorinei) in motoarele utilajelor necesare efectuarii lucrarilor si 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 lucrarilor diferentiaza net emisiile specifice acestor lucrari de alte surse nedirijate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifica activitatii utilajelor se apreciaza dupa consumul de carburanti (substante poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activitati (substante poluante-particule materiale in suspensie si 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 deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.

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

Cantitatile de poluanti emise in 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 nedirijate- difuze

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

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

- Manevrarea deșeurilor 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 inaltimei de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule.

- Stabilirea unui timp cat mai scurt de stocare temporara pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere 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 execuției lucrărilor de construcții pe amplasament.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporară a solului cu deșeurii 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 potencial 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 statiile de distributie carburanti autorizate/ service-uri auto, existente in zona. Nu se vor realiza depozite de carburanti si lubrifianti pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectivasi 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 poluarilor 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 potientiale 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 (carburanti si 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 porniri 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.



- Vibrațiile cauzate de efectuarea lucrărilor de construcții, traficul greu și manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.
- Praful generat (pulberi sedimentabile și în suspensie) de activitățile de construcții.
- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri 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. deșeuri 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- trama 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 dăposibilitatea 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, temperaturamedie 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 rezidențial;
- 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 studiată 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			X	9.050,77 m ²	887.70 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor 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 studiata include terenurile ocupate de circulatiile carosabile, pietonale si vegetatia aferenta.

o Terenuri proprietate privata a primăriei

Nu există terenuri proprietate privata a Comunei Malui Mare in zona studiata.

o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

- DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI

Reglementareacirculatiei carosabile si pietonale din zona studiata prin P.U.Z. necesita transferul unei suprafete de 9.050,77 m² (887.70 ml) terenuri din proprietate privata in domeniul proprietatii publice pentru realizarea tramei stradale in zona studiata prin P.U.Z., insa aceasta se va face dupa ce investitorul va face racordul la utilitati.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Organizarea reglementata in acest P.U.Z. se adapteaza tramei stradale existente, a utilitatilor existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau in racordarea la utilitati pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea retelele tehnico edilitare pe domeniul public si realizarea tramei stradale propuse prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z.

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.



Tinându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus de valoare întregii zone.

Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin parcelarea și propunerea unei trame stradale coerente ce da posibilitatea accesului la toate loturile rezultate în urma parcelării (73 de loturi). De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic, funcțional și social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism odată aprobate, devenind acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

După aprobare, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauza de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale. După avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Comunei Malu Mare.

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani începând cu data aprobării.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria