

Obiect: **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII
UNOR SPATII DE PRODUCTIE INGRASAMINTE
FOLIARA SOLIDA SI LICHIDA SI SPATII DE
DEPOZITARE CU REGIM DE INALTIME MAXIM P+2**

Adresa: T122, P23/1, Comuna Malu Mare, Sat Preajba, Jud. Dolj

Beneficiar: **S.C. SOLAREX IMPEX S.R.L.**

Sediul: Str. Riului, nr. 419, Com. Malu Mare, Sat Preajba, Mun. Craiova,
Jud. Dolj

Proiect: **nr. 2/2019**

Faza: **P.U.Z.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

• MEMORIU GENERAL

| | | |
|------|---|----|
| 1. | INTRODUCERE | 2 |
| 1.1. | DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI | 2 |
| 1.2. | OBIECTUL LUCRĂRII | 2 |
| 1.3. | SURSE DOCUMENTARE | 2 |
| 2. | STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII | 3 |
| 2.1. | EVOLUȚIA ZONEI | 3 |
| 2.2. | POTENȚIAL DE DEZVOLTARE..... | 3 |
| 2.3. | ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE | 3 |
| 2.4. | ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL | 3 |
| 2.5. | CIRCULAȚIA | 4 |
| 2.6. | OCUPAREA TERENURILOR | 4 |
| 2.7. | ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ | 5 |
| 2.8. | PROBLEME DE MEDIU | 5 |
| 2.9. | OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI..... | 6 |
| 3. | PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ | 6 |
| 3.1. | CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE..... | 6 |
| 3.2. | PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL | 6 |
| 3.3. | VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL | 6 |
| 3.4. | MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI..... | 6 |
| 3.5. | ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI..... | 8 |
| 3.6. | DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE | 9 |
| 3.7. | PROTECȚIA MEDIULUI..... | 12 |
| 3.8. | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ..... | 13 |
| 4. | CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE | 14 |

• REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

II PIESE DESENATE

- 1. Încadrare în teritoriu
- 1a. Încadrare pe suport aerofotografic
- 2. Situația existentă
- 3. Reglementări urbanistice
- 4. Reglementări - echipare edilitară
- 5. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor
- 6. Ilustrare urbanistica

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• **Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR SPATII DE PRODUCTIE INGRASAMINTE FOLIARA SOLIDA SI LICHIDA SI SPATII DE DEPOZITARE CU REGIM DE INALTIME MAXIM P+2

• **Adresa:** T122, P23/1, Comuna Malu Mare, Sat Preajba, Jud. Dolj

• **Beneficiar:** S.C. **SOLAREX IMPEX S.R.L.**

• **Sediul:** Str. Riului, nr. 419, Mun. Craiova, Jud. Dolj

• **Proiectant:** Constantin Ana-Maria – Birou Individual de Arhitectura

• **Data elaborării:** Decembrie 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării de elaborare P.U.Z. ce privește CONSTRUIREA UNOR SPATII DE PRODUCTIE INGRASAMINTE FOLIARA SOLIDA SI LICHIDA, DAR SI CONSTRUIREA UNOR SPATII DE DEPOZITARE CU REGIMUL DE INALTIME MAXIM P+2, ce constă în reglementarea și schimbarea zonei funcționale atât terenului ce a generat documentația P.U.Z. cât și zonei studiate care în prezent conform P.U.G. H.C.L. 54/2005, are destinația de zona locuințe cu regim de înălțime maxim P+2. Pentru terenul ce a generat documentația P.U.Z. cât și pentru terenurile din zona studiată prin P.U.Z., se va propune destinația de zona industrială (spații producție, spații depozitare, birouri) cu un regim maxim de înălțime P+2.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- reglementare și modernizare trama stradală;
- schimbare zonificare funcțională;
- organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.)
- revizuirea și reformularea circulației carosabile și pietonale la nivelul traficului existent și prognozat, asigurarea fluenței traficului, stabilirea tramei stradale prin preluarea traseelor drumurilor comunale existente și completarea cu noi trasee propuse;
- asigurarea echipării edilitare a zonei;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism întocmite anterior documentației de față, este următoarea:

- Planul Urbanistic General al Comunei Malu Mare;
- Ridicări topografice în zonă;

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Încadrare în teritoriu emisă de Primăria Comunei Malu Mare;
- Certificat de Urbanism Nr. 449/18.11.2019;
- Regiile autonome deținătoare ale rețelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce a generat documentatia P.U.Z. este construit conform autorizatiilor de construire cu Nr. 242/23.10.2019 si Nr. 243/23.10.2019, cu destinatia de locuinte si functiuni complementare in intravilan conform P.U.G. H.C.L. Nr. 54/2005 si Certificat de Urbanism Nr. 449/18.11.2019.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea zonei functionale in zona industrială; si reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unor spatii de depozitare si productie ingrasaminte foliara solida si lichida, pe terenul ce a generat Documentatia P.U.Z. cu suprafata de 15.000,00 m² (1,50 Ha) din masuratori, imobil situat in Comuna Malu Mare, Sat Preajba, T122, P23/1.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 38.463,09 m² (3,84 Ha) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord - Este – Drumul National (DN55) – Str. Bechetului;
- la Nord - Vest – proprietati private;
- la Sud - Vest – Drum de exploatare;
- la Sud-Est – proprietate privata – Deanca Georgeta;

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ceea ce privește dezvoltarea, specificăm faptul că în zona studiată se dorește dezvoltarea unei zone industriale pentru productie ingrasaminte foliara solida si lichida, depozitare, cu un regim maxim de înălțime P+2, cat si modernizarea tramei stradale, ce poate asigura accesul corespunzator la terenul ce a generat documentatia P.U.Z..

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se situează în Comuna Malu Mare, în partea de Nord-Vest a comunei Malu Mare, pe drumul national DN55 – între Municipiul Craiova si satul Malu Mare, si in partea de Sud-Vest a satului Preajba.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relief

Topografia comunei este alcatuita din campuri. Altitudinea este de 171 metri deasupra nivelului marii. Forma comunei este plana, cu dealuri ce formeaza albia raului Jiu.

• Clima

Teritoriul Comunei Malu Mare se încadrează în sectorul de climă continentală cu influențe submediteraneană și care prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală +11°C;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de peste 520 m;
- vânturi dominante pe direcția Est - Vest, reci iarna și calde și uscate vara.

• Condiții geotehnice

Teritoriul studiat se situează pe terasa (platforma) medie.

Nivelul și conținutul chimic al apei din pânza freatică, situată la adâncime medie nu impun lucrări de asanare, drenare și fundații speciale.

Terenul de fundare este din pământ macroporic.

Conform normativului P100-1/2013, Comuna Pielesti are următorii coeficienți:

Ag = 0,20g

Tc = 1,0 secunde perioadă de colț.

2.5. CIRCULAȚIA

- **Date generale**

Zona studiată reprezintă teritoriul din cadrul Comunei Malu Mare, Sat Preajba, amplasat în partea de Nord - Vest a comunei Malu Mare și în partea de Sud-Vest a satului Preajba, între Municipiul Craiova și comuna Malu Mare.

- **Căile de comunicație - situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Drumul National DN55 - stradă de categoria a II-a, ce este satisfacătoare din punct de vedere al profilului transversal, acesta având nevoie de modernizare și Drumul de exploatare DE8 – strada de categoria a III -a, ce nu este satisfacătoare din punct de vedere al profilului transversal.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Trama stradală ce necesită modernizare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice al profilului transversal;
- Incompatibilitate funcțională conform P.U.G. H.C.L. 54/2005 Comuna Malu Mare;
- zone lipsite de echipare tehnico-edilitară în partea de Sud –Vest a zonei studiate prin P.U.Z.;
- lipsa spațiilor verzi destinate plantațiilor de protecție.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări între funcțiuni**

Principalele funcțiuni conform P.U.G. H.C.L. 54/2005 Comuna Malu Mare - prezente în teritoriul studiat sunt:

- Zona locuințe și funcțiuni complementare;
- Zona teren neamenajat aferent Drumului National DN55;
- Zona de comunicație rutieră;

Zona locuințe și funcțiuni complementare (conform P.U.G. H.C.L. 54/2005 Comuna Malu Mare), prevăzută în planșa 'Situația existentă', ce este formată dintr-o suprafață de 3.70 Ha.

Zona teren neamenajat aferent Drumului National DN55 – Str. Bechetului, ce este formată dintr-o suprafață de 0.04 Ha.

Zona de comunicație rutieră este reprezentată de partea carosabilă a Drumului National DN55 – Str. Bechetului, ce este formată dintr-o suprafață de 0.10 Ha.

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

În zona studiată există fond construit ce alcatuiește o suprafață totală de 8.637,53 mp (0.86 Ha).

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenul se află într-o zonă compatibilă dezvoltării industriale.

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

În zona studiată prin P.U.Z. nu există servicii.

În prezent, în zona studiată nu există spații verzi amenajate.

Cea mai apropiată zonă de servicii fiind situată în Sud-Est în imediata vecinătate a zonei studiate – Comuna Malu Mare, în partea de Nord-Vest – Mun. Craiova și în partea de Sud-Est – Satul Preajba.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **ALIMENTAREA CU APĂ**

În zona studiată există rețeaua de apă de-a lungul Drumului National DN55 – Str. Bechetului, astfel consumatorii din vecinătatea zonei studiate prin P.U.Z. au rezolvat alimentarea cu apă racordându-se la rețeaua.

- **CANALIZAREA**

Zona studiată dispune de rețeaua de canalizare ce se află de-a lungul Drumului National DN55 – Str. Bechetului.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În zonă există linii electrice aeriene LES 20 pozată pe Drumul National DN55 – Str. Bechetului, rețeaua ce asigură alimentarea cu energie electrică zonei studiate prin prezentul P.U.Z.. De asemenea în zona studiată prin P.U.Z. există un post de transformare ce asigură alimentarea cu energie terenurilor.

- **TELECOMUNICAȚII**

Zona dispune de rețele de telecomunicații amplasate de-a lungul Drumului National DN55, traseu subteran, circuite telefonice majore interurbane, internaționale (cabluri interurbane și cablu fibră optică).

Astfel, în zona sunt oferite servicii de telefonie vocală clasică suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

- **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

În vecinătatea zonei studiate, încălzirea se face cu propriile centrale termice ce funcționează cu GPL și combustibil lemnos.

- **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zona studiată există nu există rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

- **GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a comunei Malu Mare.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente evidențiază principalele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic al zonei este incipient.
- incompatibilitatea funcțională conform P.U.G. H.C.L. 54/2005 Comuna Malu Mare;
- circulația carosabilă ce necesită modernizare pentru accesul proprietăților conform categoriei Drumului National DN55 – Str. Bechetului;
- inexistența unei trame organizate în zonă;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu există în zonă.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate în studiu în vederea deschiderii zonei pentru construcții noi destinate zonei industriale:

- zona industrială cu regim maxim de înălțime P+2;
- organizarea funcțională a zonei;
- organizarea tramei stradale;
- echiparea tehnico-edilitară;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost făcute studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G. Comuna Malu Mare aprobat cu H.C.L. 54/2005, terenul ce a generat documentația P.U.Z. este amplasat în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există plantații în zona studiată, de asemenea, se vor prevedea noi zone de spații verzi pentru protecția căilor de comunicații.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Accesul la zonă se face din Drumul National DN55 – Str. Bechetului, astfel pentru terenul studiat (ce a generat doc. P.U.Z.) se propune un acces din Drumul de Exploatare DE8 (drum ce străbate zona studiată prin P.U.Z.) ce face legătura prin aleea de acces amenajată pe terenul cu Nr. Cad. 794 ce aparține tot S.C. SOLAREX IMPEX S.R.L..

• Profile transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilele transversale pentru străzi.

Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de defazetările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În funcție de importanța lor în rețeaua stradală propusă, de categoria arterelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor în vigoare.

Toate noile circulații ce se vor crea și moderniza, se vor realiza în strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, în zonă vor fi următoarele:

a) stradă de categoria a II-a propusă pentru modernizare - de legătura cu 2 benzi de circulație și o bandă de decelerare/accelerare conform profil tip 1 pentru Drumul National DN55 – Str. Bechetului, având din ax limita de construibilitate la 30,00 m pe latura de Sud-Vest și 20,00 m pe latura de Nord-Est, și limita de împrejmuire la 16,00 m pe latura de Sud-Vest și 8,50 m pe latura de Nord-Est din ax;

b) stradă de categoria a III-a existentă – colectoare cu 2 benzi de circulație conform profil tip 2 pentru Drumul de exploatare DE8, având din ax limita de construibilitate la 5,00 m pe latura de Sud-

Vest și 4,00 m pe latura de Nord-Est, și limita de împrejurire la 2,00 m pe latura de Sud-Vest și Nord-Est;

- **Transportul în comun**

În prezent în zona studiată nu există trasee de transport în comun.

Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea populației din zonă, probabil se va impune necesitatea înființării unor noi linii de transport în comun care să preia populația din zonă spre principalele centre de interes.

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

- rețeaua de transport existentă;
- trama stradală propusă;
- 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**

În cazul zonei destinate industriei se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe propriile loturi;

- **Intersecții**

În cadrul zonei studiate prin P.U.Z. nu există intersecții de drumuri.

- **Semaforizări**

În zona studiată prin P.U.Z. nu este necesar a se amplasa semaforizări.

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber.

În zonă nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP.

În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amănunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- **Organizarea circulației pietonale**

Nu este cazul, deoarece drumurile naționale și drumurile de exploatare nu sunt prevăzute cu circulația pietonale.

- **Sistematizare verticală**

Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, în cea mai mare parte a ei, sunt neesențiale, astfel încât modernizarea străzilor existente și a celor proiectate, nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

- Zona industrie – cu un regim maxim de înălțime P+2 – 18,00 m;
- zona spații verzi;
- zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente;

• Zonă industrială

Zona industrială cu o înălțime maximă de P+2 – 18,00 m și totalizează o suprafață reglementată de 3,70 ha.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor
- stabilește regimul de înălțime maxim
- stabilește amplasamentele pentru construcții noi
- stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

În cadrul prezentului P.U.Z. este prezenta următoarea subzona funcțională ce are următoarele caracteristici:

- ZI: P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim = 1,80 și regim maxim de înălțime P+2 – 18,00 m.

• Zonă spații verzi

Zona spațiilor verzi este reprezentată de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică, propuse pe Drumul National DN55 ce totalizează o suprafață de 0,03 ha. Pe aceste zone este interzisă amplasarea construcțiilor.

• Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente

Zona de comunicație rutieră și amenajări aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente și propuse. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderea zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | HA | % | HA | % |
| 1. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 3.70 | 96.35 | 0.00 | 0.00 |
| 2. ZONA INDUSTRIE | 0.00 | 0.00 | 3.70 | 96.35 |
| 5. ZONA TEREN NEAMENAJAT AFERENT DN55 | 0.04 | 1.05 | 0.00 | 0.00 |
| 6. CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT | 0.10 | 2.60 | 0.11 | 2.86 |
| din care: | | | | |
| Circulatii carosabile | 0.10 | 2.60 | 0.11 | 2.86 |
| Circulatii pietonale | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7. ZONA SPATII VERZI | 0.00 | 0.00 | 0.03 | 0.79 |
| TOTAL TERITORIU STUDIAT | 3.84 | 100,00 | 3.84 | 100,00 |

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

| | | |
|---|--------------|--------------|
| | P.O.T. maxim | C.U.T. maxim |
| Zona industrie - cu regim maxim de inaltime P+2 – 18,00 m | | |
| ZI | 60% | 1,80 |

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Pentru zona studiată, se va extinde rețeaua de apă din cea mai apropiată zona învecinată acesteia (Drumul National DN55) pe drumul de exploatare DE8, situată în partea de Nord-Est a terenului ce a generat doc. P.U.Z. pentru aprovizionarea viitoarelor investiții.

Viitoarele construcții de pe terenurile ce au acces la Drumul National DN55 – Str. Bechetului și la drumul de exploatare DE8 se vor racorda la rețeaua existentă.

Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală propusă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și 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 intersecție la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10,00 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

- **CANALIZARE**

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare din zona cea mai apropiată (Drumul National DN55 – Str. Bechetului) zonei studiate pe drumul de exploatare DE8 pentru evacuarea apelor uzate.

Pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă s-a propus o rețea pentru colectarea apelor meteorice, atât pe Drumul National DN55 – Str. Bechetului, cât și pe drumul de exploatare DE8.

Conductele de apă vor fi pozate pe trama stradală existentă, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

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

Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare de către Primăria Comunei Malu Mare, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face cu puț forat pentru alimentarea cu apă și cu bazin vidanjabil pentru canalizare.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Rețeaua de energie electrică va fi pozată subteran pe trama stradală propusă (Drumul National DN55 – Str. Bechetului) cât și pe drumul de exploatare DE8.

În această fază de proiectare se estimează un necesar de putere instalată de cca. 1kV pentru toate eventualele construcții.

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

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

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

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către S.C. CEZ Distribuție S.A.

• TELECOMUNICAȚII

Rețeaua de telecomunicații este pozată subteran pe trama stradală existentă Drumul National DN55 – Str. Bechetului, iar pe situația propusă pe drumul de exploatare DE8 se va realiza subteran. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

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

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

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

• ALIMENTARE CU CALDURĂ

Toate construcțiile propuse în zonă vor avea centrale termice proprii alimentate cu gaze naturale sau electrice, instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

Nota: Până la realizarea rețelelor de gaze naturale de către Primăria Comunei Malu Mare, autorizarea construcțiilor din zona studiată se va face centrale termice alimentate cu GPL și combustibil solid, electric.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a conductelor propuse se va face prin extinderea conductelor de gaze naturale din zona cea mai apropiată zonei studiate (Mun. Craiova) pe Drumul National DN55 – Str. Bechetului și pe drumul de exploatare DE8 pentru a asigura alimentarea viitoarelor construcții, cu acordul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În 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, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

| | |
|---|------|
| - depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. | 55 m |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. | 50 m |
| - centre populate și locuințe individuale | 65 m |
| - paralelism cu drumuri : | |
| - naționale | 52 m |
| - județene | 50 m |
| - comunale | 48 m |
| - depozite de gunoaie | 80 m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 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.

Nota: Până la realizarea rețelelor de alimentare cu gaze naturale de către Primăria Comunei Malu Mare pe strada terenurile din zona studiată prin P.U.Z., alimentarea construcțiilor din aceasta zona se va face cu GPL, combustibil solid sau alimentare cu energie electrica pentru incalzire.

• GOSPODĂRIE COMUNALĂ

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Malu Mare va asigura evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora la groapa de gunoi a orașului în baza unui contract întocmit cu fiecare proprietar în parte.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică. În zona studiată va exista zona industrială care nu o să genereze poluare fonică, însă există probabilitatea ca apa, aerul sau solul să fie poluate deoarece în această zonă va exista producție de îngrășăminte foliară solidă și lichidă. Astfel, pentru a evita o posibilă poluare, activitate ce se va desfășura în spații special amenajate conform legii.

Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

În zonă nu sunt factori de risc natural.

În subzonele prezente în prezentul 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 industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă. Se va putea de asemenea ca utilitățile să fie realizate și individual cu fosa septică, puț forat până la extinderea rețelei tehnico-edilitare.

Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

Pentru zona industrială din cadrul P.U.Z. măsurile de protecție a mediului sunt :

• Protecția calității apelor:

Apele uzate sunt reprezentate de apele uzate menajere, apele uzate care provin din:

- Spalarea platformelor auto din incinta proprietatilor ce prezinta eventuale pierderi de combustibili și ulei, aceste ape vor fi colectate de rigole și dirijate de canalizarea de incintă către separatorul de hidrocarburi, unde acestea sunt epurate și evacuate la canalizare.
- Apele fecaloide menajere de la grupurile sanitare (nu pun probleme din punct de vedere al încadrării în norma NTPA002).

- **Protecția aerului:**

- Sursele de poluanți pentru aer, poluanți:**

- Noxele ce vor fi evacuate în atmosferă vor rezulta din următoarele operații:

- Gazele de esapament produse de mașinile care vor aproviziona spațiile de producție, precum și de autovehiculele angajaților acestor incinte.
- Gazele produse de centralele termice ce sunt alimentate cu gaze naturale;

- Aceste noxe sunt reprezentate în principal din compuși organici volatili (hidrocarburi, aldehide etc.), oxizi de carbon și de azot, compuși organici cu plumb, ce influențează calitatea aerului.

- Proveniența acestor poluanți se datorează pierderilor prin evaporare, fenomen inerent activităților de folosire a autovehiculelor și a centralelor termice pentru încălzirea spațiilor.

- Pentru încălzirea și răcirea spațiilor se recomandă pompe de caldura sau instalații de climatizare ce folosesc freon ecologic, ce nu degajă noxe în atmosferă, nu produce zgomot ori vibrații peste nivelul normat admisibil.

- 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 împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de traficul vehiculelor ce tranzitează zona precum și cele ce folosesc parcarile incintelor studiate și utilajele folosite pentru încărcarea și descărcarea marfurilor, precum și de utilajele folosite la producerea materiei finite (producție îngrășăminte foliară solidă și lichidă).

- Nu există impact negativ asupra zonelor învecinate având în vedere că în vecinătatea zonei studiate prin P.U.Z. nu există zone de locuit.

- **Protecția împotriva radiațiilor:**

- În desfășurarea activităților din zona studiată nu se folosesc materiale sau echipamente cu proprietăți radioactive.

- **Protecția solului și a subsolului:**

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatice:**

- Sursele de poluanți pentru sol pot fi reprezentate de deseuri menajere rezultate din industriile desfășurate în zona studiată (producție îngrășăminte foliară solidă și lichidă), produse petroliere rezultate din scurgeri accidentale ale autovehiculelor stationate pe platformele betonate. Subsolul sau apele freatice ar putea fi poluate în cazul unor defecțiuni ale utilajelor folosite în exterior sau producția îngrășămintelor foliare solide și lichide.

- Pentru limitarea infiltrațiilor poluanților în panza freatică trebuie să fie dotate platforme de mari dimensiuni pentru stationarea autovehiculelor cu rigole conectate la separator de hidrocarburi și ulterior evacuate în rețeaua de canalizare din zona.

- Deseurile periculoase rezultate din activitățile industriale, trebuie să fie depozitate în containere cu capac, etanșe, și evacuate de firme specializate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

- **Terenuri proprietate publică**

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi și trotuare.

- **Terenuri proprietate privată a primăriei**

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

- **Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice**

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

- **DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI**

Reorganizarea intersecțiilor, crearea și redimensionarea străzilor pentru trafic necesită transferul unor terenuri aflate în proprietate privată în domeniul proprietății publice. Suprafața de teren afectată de modernizarea tramei stradale, ce va trece din domeniu privat în domeniu public este de 0,00 mp.

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

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente precum și propunerile de străzi.

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

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt cele de modernizare a Drumului National DN55 – Str. Bechetului precum și drumul de exploatare DE8, conform categoriei din care fac parte, de asemenea și realizarea utilităților tehnico-edilitare după aprobarea Planului Urbanistic Zonal în Consiliul Județean Dolj.

Suprafața totală de circulații auto propuse pentru reglementare și modernizare este de 0,11Ha.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiată.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul Urbanistic Zonal în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea documentațiilor pentru obtinere Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire;

- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare.

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 Județean Dolj.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Întocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria