

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

**DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI DENUMIREA LUCRĂRII :**  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER (CORP C1 SI CORP C2) SI CONSTRUIRE A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, T7, P6, com. Malu Mare, sat Preajba, jud. Dolj  
(nr. Cad. 40964) strada Pinului nr. 10

**BENEFICIAR:** S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA

**PROIECTANT:** S.C. DAL DESIGN SRL, COSOVENI, STRADA INVATATORILOR NR. 1, JUD. DOLJ Telef. 0723696076

**DATA ELABORARII:** MAI 2024

### 2. OBIECTUL LUCRĂRII

. SOLICITĂRI ALE TEMEI - PROGRAM

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER (CORP C1 SI CORP C2) SI CONSTRUIRE A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, T7, P6, com. Malu Mare, sat Preajba, jud. Dolj (nr. Cad. 40964) se întocmește la solicitarea S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA, pentru reglementarea specifica pentru parcela ce o deține in com. Malu Mare, sat Preajba, jud. Dolj (nr. Cad. 40964), in raport cu parcelele invecinate.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER (CORP C1 SI CORP C2) SI CONSTRUIRE A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, T7, P6, com. Malu Mare, sat Preajba, jud. Dolj (nr. Cad. 40964) detaliaza modul specific de construire in raport cu funcționarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia.

In aceste condiții Planul Urbanistic de Detaliu reglementează retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesele auto si pietonale, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile.

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație de urbanism este situat in teritoriul intravilan al comunei Malu Mare, in partea de nord – nord est a localitatii.

Conform P.U.G. com. Malu mare aprobat amplasamentul se afla in zona de locuinte si funcțiuni complementare, P.O.T. maxim = 35% si C.U.T. = 1, cu retrageri de minim 10,00 m pentru construire si 7,50 m pentru împrejmuire din axul străzii Pinului, si retrageri de minim 7,50m pentru construire si 4,50 m pentru împrejmuire din axul aleii de acces, conform CU nr. 96 din 06.03.2023

Pe baza analizei critice a situației existente și a opiniei inițiatorului, conținutul Planului Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementări urbanistice privind:

3. Asigurarea accesibilității pietonale și auto a obiectivului propus;
4. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;
5. Permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie) privind volumele construite și amenajările acestora;
6. Relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului propus și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
7. Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
8. Regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor
9. Ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

### **3. SURSE DOCUMENTARE**

LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR

- Plan Urbanistic General – com. Malu Mare
- 

### **4. METODOLOGIA UTILIZATA**

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 37 / N / 08. 06. 2000 - indicativ GM 009 - 2000. Proiectul are la bază:

5. Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
6. Legea nr. 172/2010 pentru modificarea Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.
7. HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
8. Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
9. Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
10. Hotărârea nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificările și completările ulterioare
11. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
12. Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
13. Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
14. Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
15. Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
16. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN): Secțiunea I - Cai de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 ( actualizare Proiect lege / 2004).
17. Secțiunea II - Apa: Legea nr. 171 / 1997.

- Secțiunea III - Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
- 17. Secțiunea IV - Rețeaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
- 18. Secțiunea V - Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- 19. Hotararea nr. 1 519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania.
- 20. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea ‘Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism’
- 21. ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea ‘‘Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General’’
- 22. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea ‘‘Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal’’
- 23. ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea ‘‘Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu’’
- 24. Legea fondului funciar {nr. 18/1991, republicata};
- 25. Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata);
- 26. Legea privind circulația juridica a terenurilor (nr.54/1998);
- 27. Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);
- 28. Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- 29. Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- 30. Legea apelor nr. 107/1996;
- 31. Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- 32. Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- 33. Codul civil;
- 34. Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrărilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- 35. Ordonanța de urgenta nr. 7 din 02 februarie 2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- 36. Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- 37. Legea nr. 133 din 2012 pentru aprobarea OUG nr. 64 din 2010 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 din 1996
- 38. Ordinul nr. 108 al Ministerului Administrației si Internelor privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare si recepție a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodezie, al topografiei, al fotogrametriei si al cartografiei.
- 39. Legea nr. 190 din 10.07.2013 privind aprobarea Ordonanței de urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
- 40. Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populației - Ministerul Sanatatii.

41. Ordinul nr. 994 din 09.08.2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populației aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119 /2014- Ministerul Sanatatii.
42. Ordinul nr. 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism.
43. Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

## **5. ÎNCADRAREA IN ZONA**

### **CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

Zona studiata este amplasata in teritoriul intravilan al comunei Male Mare, in partea de nord – nord est a localitatii. Conform Conform P.U.G. com. Malu mare aprobat amplasamentul se afla in zona de locuinte si funcțiuni complementare, P.O.T. maxim = 35% si C.U.T. = 1, cu retrageri de minim 10,00 m pentru construire si 7,50 m pentru împrejmuire din axul străzii Pinului, si retrageri de minim 7,50m pentru construire si 4,50 m pentru împrejmuire din axul aleii de acces, conform CU nr. 96 din 06.03.2023

Regimul de inaltime la cornisa 8,5m si la coama 11,5m – P+2 – fata de cota de + 0,00 a pardoselii finite a parterului.

Se vor asigura un loc de parcare in incinta pentru fiecare apartament si un spor de 30% pentru vizitatori.

Terenul analizat prin Planul Urbanistic de Detaliu include parcela proprietar particulara a S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA, in suprafata de 3670,00mp.

S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA deține, in com. Malu Mare, pe STR. PINULUI, la numărul 10, o parcela de teren in suprafata de 3670,00 mp, conform Act de Alipire nr. 1318 din 2.10.2020.

Aceasta parcela are categoria de teren arabil.

Pe parcela proprietatea S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA se intentioneaza realizarea a patru imobile: doua blocuri P+2 cu spatii comerciale la parter si

In prezent parcela proprietate S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA nu dispune de echipare tehnico-edilitara. Pentru asigurarea utilitatilor, alimentare cu apa si canalizare, la nivelul parcelei proprietate S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA din strada Pinului, se propune branșament la rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona, iar pentru canalizare menajera, in prima etapa se intentioneaza realizarea unui bazin etanș vidanjabil, pana la extinderea in zona a sistemului centralizat de canalizare menajera. Pentru alimentare cu energie electrica si pentru alimentare cu gaze naturale se propun branșamente la rețeaua electrica de joasa tensiune existenta si la rețeau de alimentare cu gaze presiune redusa aflata in execuție.

Pe parcela nu se are in vedere si montarea de statie de betoane, betonul necesar pentru turnari fiind adus in ziua turnarii cu betoniere agrementate si cu utilajele necesare executarii unei turnari ce nu va afecta mediul inconjurator.

In vederea construirii a A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER (CORP C1 SI CORP C2) SI CONSTRUIRE A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, T7, P6, com. Malu Mare, sat Preajba, jud. Dolj

(nr. Cad. 40964) strada Pinului nr. 10, s-a obtinut Certificatul de urbanism nr. 96 din 6.03.2023, emis de Primaria comunei Malu Mare.

## 6. SITUATIA EXISTENTA

### POZIȚIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Parcela proprietate S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA cu nr. Cad. 40964, analizata prin Planul Urbanistic de Detaliu, se situeaza in teritoriul intravilan al comunei Malu Mare, fiind delimitata astfel:

- la Nord– pe lungimea de 50,02 ml – proprietati private – c-tii existente P+1E cu hmax=8,90 ml la o distanta minima de 18,18 ml fata de investitia propusa;
- la Vest - pe lungimea de 73,76 ml – proprietati private – c-tii existente P+1E cu hmax=8,90 ml la o distanta minima de 17,22 ml fata de investitia propusa;
- la Est - pe lungimea de 73,76 ml – drum IE 39899 – acces incinta;
- la Sud – pe lungimea de 50,06 ml – drum acces incinta;;

CRT.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
		SUPRAFAȚA (mp)	%
1.	SUPRAFAȚA CONSTRUITA	-	-
2.	SUPRAFAȚA DESFASURATA	-	-
3.	SUPRAFAȚA SPATII VERZI	-	-
4.	SUPRAFAȚA CIRCULAȚII PIETONALE	-	-
5.	SUPRAFAȚA CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-
6.	TEREN NECONSTRUIT	3670,00mp	100,00%
P.O.T. PROCENT DE OCUPARE TEREN		-	-
C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN		-	-
<b>TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATA</b>		3670,00mp	100,00%

### CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Din punct de vedere morfologic, zona studiata este situata intr-o zona in prezent parțial ocupata cu locuinte, cu regim de inaltime parter si parter+1etaj si cu blocuri P+2 sau P+3. Fondul construit existent este in stare constructiva buna. Strada Pinului nu are îmbrăcăminte asfaltica si nu are geometria corespunzătoare pentru artere carosabile de categoria a-III-a, cu carosabil de 7,00 ml latime, odata ce va fi construit ansamblul propus, asfaltarea strazii va fi esentiala si de dorit si din unghiul de vedere al autoritatilor.

In zona nu exista rețele de canalizare menajera in sistem centralizat. In zona exista rețea de alimentare cu apa, rețea de alimentare cu energie electrica de medie / joasa tensiune si este in execuție si rețeaua de distributie gaze naturale presiune redusa.

Toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE ale zonei, conformând, in cele din urma caracterul zonei.

## 7. ANALIZA GEOTEHNICA

Terenul aferent zonei studiate prin P.U.D. este relativ plan si orizontal. Terenul se situeaza conform „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru constructii” indicativ NP 075 -2014, in Categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic MODERAT. Din punct de vedere seismic terenul se situeaza in zona antiseismica "D" pentru care corespund coeficienții  $a_g = 0,20g$  si  $T_c = 1,0$  sec. - echivalenta cu gradul 8,2 de intensitate seismica pe scara MSK (gradul 8 cu o perioada de revenire de 100 de ani).

Fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de sol vegetal, respectandu-se condițiile de încastrare in stratul viu si adancimea de fundare, conform normativelor in vigoare, in funcție de caracteristicile obiectivelor proiectate - adancimea maxima de inghet este 0,85 m. Conform studiului geotehnic care a determinat natura si caracteristicile parametrilor geotehnici ai terenului din amplasamentul vizat de prezentul Plan Urbanistic de Detalii<sup>1</sup> profilul litologic caracteristic este:

Sol vegetal argilos - in primii 0,00 - 0,20 m;  
Umpluturi din nisipuri mijlocii la mari cu elemente de pietriș (balast), cu indesare medie, cu compresibilitate medie, umede in primii 1,20 - 1,80 m  
Nisipuri mijlocii la mari prafoase, cafenii gălbui, cu indesare medie, umede la saturate de la 1,20 - 1,80 m.

Nivelul hidrostatic de baza al apei subterane, stabilit pe baza forajelor geotehnice realizate, este interceptat la adancimi variabile in jur de 4,20 - 4,90 m fata de cota terenului natural, fiind ascensional si stabilizandu-se in săpătură deschisa la adancimea medie de 3,80 - 4,30 m fata cota terenului natural.

La precipitații apar bălțiri, scurgeri de suprafața si nivelul apei se poate ridica.

## 8. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Din acest punct de vedere, terenurile cuprinse in zona studiata sunt:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice ;
- terenuri proprietate domeniu public de interes local - strada Pinului, drumul IE 39899 – acces incinta fiind privat.
- terenuri proprietate privata
- 

## 9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul analizat prin Planul Urbanistic de Detaliu este neconstruit. Terenurile cu care se invecineaza zona studiata prin Planul Urbanistic de Detaliu sunt partial construite conform A03 – plan de situatie.

## ECHIPAREA EDILITARA

Terenul analizat prin Planul Urbanistic de Detaliu nu este echipat cu rețele edilitare de canalizare menajera in sistem centralizat. Zona nu este echipata cu rețele edilitare de alimentare cu apa in sistem centralizat. In zona exista rețele electrice aeriene de medie si joasa tensiune din care se poate realiza alimentarea cu energie electrica a obiectivelor care se vor construi in zona si este in execuție o rețea de distributie gaze naturale de presiune redusa.

## **10. OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Lucrarea are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a patru imobile cu locuințe colective, zona fiind în plină dezvoltare urbanistică, mai mult sau mai puțin haotică.

Planul Urbanistic de Detaliu pentru construirea a A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER (CORP C1 SI CORP C2) SI CONSTRUIRE A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, T7, P6, com. Malu Mare, sat Preajba, jud. Dolj, strada pinului nr. 10, este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, stabilind indicii urbanistici aferenți (P.O.T. și C.U.T.) acceselor auto și pietonale, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Propunerile Planului Urbanistic de Detaliu stabilesc condițiile de construire pentru intervenția pe parcela proprietate S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA, asigurând premisele unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a zonei, pe principiile dezvoltării durabile.

## **11. DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROPUSE**

Prin documentația de față se propune CONSTRUIRE A PATRU IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE cu regim de înălțime PARTER + 2 ETAJE.

Construcțiile cu destinația LOCUINTE COLECTIVE se vor amplasa astfel:

- la 12,00 m față de limita de proprietate din Sud având o distanță minimă de 15,10 ml până în axul drumului;
- la 3,92 ml față de limita de proprietate de Nord;
- la 4,00 ml față de limita de proprietate de Vest;
- la 4,04 m față de limita de proprietate de Est având o distanță minimă de 9,15 ml până în axul drumului;

Procent de ocupare al terenului (POT) propus – 34,99%

Procent de utilizare teren (CUT) propus – 1,049

Între cele 2 construcții (4 imobile) va fi o distanță de minimum 12,65 ml.

În incinta proprietății se va amenaja platforma betonată pentru depozitare deseuri menajere cu o suprafață de 54 mp împrejmuțată cu gard din plasa STNB și prevăzută cu rigole perimetrice.

Distanța între platforma de depozitare deseuri menajere și cea mai apropiată clădire este de 18,04 ml. Distanța între construcția propusă și parcare este de 5,23 ml iar distanța între parcare și cel mai apropiat imobil învecinat este de 6,23 ml.

Tot in incinta proprietatii se va amenaja un spatiu de joaca pentru copii in suprafata de 110 mp deservind o medie de 40 copii concomitent. Distantele intre locul de joaca si imobilele propuse va fi de 1 ml respectiv 2 ml. Locul de joaca se va amenaja ulterior receptiei constructiei prin montarea de mobilier urban constand din bancute , leagane si tiribombe prevazute cu masuri de siguranta si atestate conform legislatiei din Romania. In incinta vor fi amenajate un numar de 74 locuri de parcare.

Spatiile comerciale propuse la parterul imobilului (C1 si C2) se vor lasa necompartimentate, la stadiul de pereti de compartimentare delimitand fiecare spatiu conform planului de compartimentare parter si lavabila la interior in vederea darii spre vanzare si/sau inchiriere catre terti. Functiunile spatiilor comerciale vor fi stabilite de catre beneficiarii finali care isi vor asuma raspunderea de obtinere a autorizatiilor de construire in vederea compartimentarii si amenajarii acestora in functie de functiunile care li se vor da. Tot in seama beneficiarilor finali va cadea obtinerea tuturor avizelor si acordurilor prin autorizatia de construire in vederea schimbarii de destinatie in functie de functiunile finale ale spatiilor comerciale. In total investitia trateaza4 imobile cu suprafata utila insumata de 2701.91 mp.

Nr. utilizatori cladire :

Cladirile au fost proiectate pentru a asigura prin compartimentare un numar de 55 de unitati locative cu cate 1-2 incaperi de locuit ceea ce inseamna ca in cladiri va fi un numar maxim de utilizatori de 74 de persoane.

Spatiile de locuit propuse la parterul si etajele 1 si 2 ale constructiilor vor avea compartimentari respectand legea locuintei 114/1996 actualizata in 2022 vor fi amenajate cu bucatarii avand suprafata minima de 5 mp si camere de locuit cu suprafete minime de 12 mp. Inaltimea libera sub plafon va fi de 2,65 ml.

### **SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ:**

Sistemul constructiv propus pentru constructiile cu destinatia LOCUINTE

COLECTIVE :

- Fundație continua din beton cu grinzi din b.a.;
- Structura – cadre din beton armat si zidarie considerata neportanta;
- Sarpanta din lemn.



Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare pentru constructiile

LOCUINTE COLECTIVE :

- Pereti de inchidere din zidarie considerata structural neportanta;
  - Acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare din tigla metalica ;
  - Tamplarie din PVC maro cu geam termoizolant;
  - Pardoseli din placi ceramice si parchet pe sapa de beton in interior;
- Finisaje la exterior – tencuiala exterior, finisaje la interior vopsea lavabila culoare alb si portocaliu, finisaje la tâmplărie din PVC maro.

Finisajele interioare

Constructiile propuse vor avea un regim de inaltime P+2E

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de 15.25 ml si la streasina 12.05 ml de la cota 0,00 , iar cota 0,00 este la

1.15 ml de la CTN (cota terenului natural).

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

Aconstruita = 1251.40 mp,  $A_{desfasurata} = 3752.20$  mp,  $A_{utila\ desfasurata} = 2701.40$  mp (suprafetele nu includ balcoanele si terasele neinchise) S.utila balcoane=101.77 mp; Sc. Balcoane=109.72 m.p.; Sc. Acces = 25,65 mp. ;  
Inaltimea interioara libera / nivel va fi de 2.65 ml.

Finisajele exterioare

La exterior se va executa tencuiala pentru exterior.

Acoperisul si invelitoarea

Acoperisul va fi tip sarpanta, iar invelitoarea va fi din tabla, cu urmatoarea alcatuire:

- Tabla ;
  - Folie anticondens;
  - Astereala lemn;
  - Capriori lemn, termoizolatie intre capriori;
  - Termoizolatie;
  - placaj gips carton.
- Accese, imprejmui, parcari.

Constructia se incadreaza in clasa de importanta III, categoria "C", conform Normativului P100/2013.

Gradul de rezistentă la foc este III- conf.Norm.(P118/99).

Pământul rezultat în urma săpăturilor la fundații se utilizează la umpluturi iar molozul rezultat în urma lucrărilor de construcție, circa 3,0 mc sunt evacuate prin grija firmei de execuție a lucrărilor și în baza contractului acesteia cu o firmă autorizată .

Prin proiect se asigură un număr de 72 locuri de parcare astfel:

Locuire

C1 - 4 Unități Locative x 2et = 8buc

C2 - 4 Unități Locative x 2et = 8buc

C3 - 7 Unități Locative x 3et = 21buc

C4 - 5 Unități Locative x 3et = 15buc

TOTAL 52unități locative x 130%

(Conform CU) = 68locuri de parcare necesare

4 Spații comerciale < 200mp/1 loc de parcare

2/C1+2/C2 = 4locuri de parcar

Total Locuri de parcare = 68+4 = 72locuri de parcare

## **12. MASURI PRIVIND SANATATEA POPULATIEI:**

▪ La întocmirea documentației s-au ținut seama de toate condițiile, avizele și acordurile precizate prin Certificatul de Urbanism.

▪ S-a respectat legislația în vigoare, respectiv Ordinul M.S. Nr. 119/2014, Ordinul M.S. Nr. 976/1998 și HGR nr. 924/2005. Astfel:

- Amplasarea clădirii asigură însorirea pe o durată de minim 1h<sup>1/2</sup> zilnic, la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit a construcțiilor învecinate.

- Ventilația artificială este asigurată prin prezența prizelor de aer din exterior prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

S-au respectat prevederile Codului Civil pe limita de proprietate privind servitutea de vedere și picătura la streasina.

## **13. CALITATEA MEDIULUI**

Obiectivele propuse pe proprietatea S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA se înscriu într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare conform CU.

### **13.1. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu:**

#### **Protecția calității apelor**

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua interioară de canalizare și deversate în bazinul vidanjabil bicompartimentat, dimensionat corespunzător la faza AC/PT/DDE, care va fi vidanjat periodic cu o firmă autorizată, pe baza de contract sau comandă.

- Protecția atmosferei

Sursele și poluanții pentru aer

trafic auto

stocarea temporară a deșeurilor

deseurile menajere sunt colectate în europubele amplasate în cele două spații special amenajate, prevăzute cu platforma betonată și predate periodic către operatori autorizați, în vederea eliminării/valorificării.

Stocarea temporară a deșeurilor nu generează poluanți care să afecteze calitatea aerului prin faptul că deseurile sunt stocate temporar pe perioade foarte scurte de timp, ele fiind ridicate de către agentul economic final ori de câte ori este solicitat.

din activitatea desfășurată nu rezultă alți poluanți pentru aer, gaze reziduale sau pulberi.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de zgomot și de vibrații

Zgomotul produs de circulația autovehiculelor - se vor respecta viteze maxime admise pentru autovehicule;

- autovehiculele vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice pentru a se încadra în nivelul admisibil de zgomot.

Nivelul de zgomot și de vibrații produs

Nivelul de zgomot produs se va încadra în limitele stabilite prin SR 10009/2017 și STAS

6156/1986.

Protecția solului și subsolului

Sursele posibile de poluare a solului și a subsolului

- scurgeri accidentale de uleiuri ori produse petroliere

- stocarea temporară a deșeurilor generate din activitate

- surse absolut accidentale și foarte puțin probabile cum ar fi defecțiuni pe traseul de evacuare al apelor uzate

- apele uzate rezultate

Măsurile, dotările și amenajările pentru protecția solului și a subsolului

- pentru stocarea deșeurilor menajere se utilizează containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată - platforma betonată .

- Se urmărește comportarea în timp a construcțiilor (rețelelor de preluare ape uzate, decantorului) și se vor remedia de urgență defectele care reprezintă surse de poluare pentru sol și pentru apele subterane.

- apele provenite de pe platforma de gunoi vor fi preluate de rigole și conduse prin rețeaua interioară către bazinul vidanjabil;

- se vor evita pierderile accidentale de produse petroliere de la autovehiculele ;

Activitatea, nu va produce un impact semnificativ asupra factorului de mediu, sol și subsol, încadrându-se în legislația în vigoare.

Protecția împotriva radiațiilor

Sursele de radiații din activitate

Dotările, amenajările și măsurile pentru protecția împotriva radiațiilor

Nivelul radiațiilor emise în mediu

În activitățile conexe locuirii care se vor desfășura pe amplasament nu se vor utiliza surse de radiații și nu vor rezulta radiații.

Protecția fondului forestier

Situația afectării fondului forestier

*Lucrările și măsurile pentru diminuarea și eliminarea impactului negativ produs asupra vegetației și ecosistemelor forestiere*

Prin activitatea care se va desfășura nu este afectat fondul forestier din zona, acesta fiind situat la distanțe de peste 2000 m de amplasamentul studiat. Copacii crescuți de-a lungul strazii Pinului, vor fi protejați

Din descrierea impactului potențial, nu se constată un impact asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

- **REGLEMENTARI**

**TEMA DE PROIECTARE**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul, are ca obiective:  
CONSTRUIREA A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE  
COLECTIVE LA ETAJE SI SPATIU COMERCIAL LA PARTER (CORP C1 SI CORP  
C2) SI CONSTRUIRE A DOUA IMOBILE P+2 CU DESTINATIA DE LOCUINTE  
COLECTIVE, T7, P6, com. Malu Mare, sat Preajba, jud. Dolj (nr. Cad. 40964) strada  
Pinului nr. 10

la nivelul amplasamentului propus se va asigura echiparea tehnico-edilitară în sistem local de canalizare, cu bazin etanș vidanjabil, până la realizarea în zona a sistemelor centralizate de canalizare menajeră. Alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin bransamente la rețelele de alimentare cu apă în sistem centralizat, la rețelele de alimentare cu energie electrică de medie și joasă tensiune de 0,4KV și la rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă (aflată în execuție) care se află în zona. Soluția bransării noului obiectiv va fi dată de administratorii acestor rețele, Compania de Apă Oltenia S.A., S.C. Distrigaz Sud Rețele, S.C. Distribuție Oltenia S.A.

asigurarea acceselor - carosabil și pietonal la nivelul amplasamentului propus pentru cele patru imobile se face din aleea de acces IE 39899 aceasta fiind amenajată pentru două fire de circulație de 3,5m și trotuar de 1,0m la nivelul amplasamentului propus vor fi amenajate 72 Locuri de Parcare  
Locuire

C1 - 4 Unitati Locative x 2et = 8buc

C2 - 4 Unitati Locative x 2et = 8buc

C3 - 7 Unitati Locative x 3et = 21buc

C4 - 5 Unitati Locative x 3et = 15buc

TOTAL 52unitati locative x 130%

(Conform CU) = 68locuri de parcare necesare

4 Spatii comerciale < 200mp/1 loc de parcare

2/C1+2/C2 = 4locuri de parcar

Total Locuri de parcare = 68+4 = 72locuri de parcare

**DESCRIEREA SOLUȚIEI**

Condițiile de construibilitate ale terenului și tema de proiectare au condus la soluția arhitectural - urbanistică propusă.

**CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE**

regimul de aliniere al construcției propuse va respecta aliniamentul parcelei la strada Pinului;

fata de axul străzii Pinului împrejmuirea va fi retrasa cu 10,00 ml;  
regimul de aliniere propus pentru constructii este la 3,00 ml fata de aliniament,  
respectiv la 10,00 ml fata de axul străzii Pinului;  
respectarea Codului Civil privind alinierea fata de vecinatati astfel:  
fata de limita de proprietate de la nord-vest 4 Imobile vor fi amplasate la **4,0m**;  
fata de aliniamentul parcelei la strada Pinului (sud-vest), la **12,0m** fata de limita de  
proprietate, la **16.1m** fata de axul străzii Pinului,  
fata de limita de proprietate de la sud-est C2 imobilul cel mai inaintat cu spatiu  
comercial la parter vor fi amplasate la **11,14m**;  
fata de limita de proprietate de la nord-est C3 SI C4 vor fi amplasate la **4,00 m**;  
asigurarea unei ocupări optime a terenului, pentru parcela aferenta, care a generat  
P.U.D. si care a impus precizarea indicilor propusi astfel: pentru PROCENTUL DE  
OCUPARE A TERENULUI, P.O.T. = **34,09%** iar pentru coeficientul de utilizare a  
terenului se propune C.U.T. = **1,022**.

Pentru zona in care se inscrie amplasamentul studiat prin P.U.D.

**PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM ADMIS = 35,00 %**

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM ADMIS = 1,05**

**H max LA CORNISA = 8,5m**

**H max LA COAMA = 11,5m**

### **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

In cadrul Planului Urbanistic de Detaliu s-au analizat problemele legate de circulația  
carosabila, avandu-se in vedere urmatoarele condiții si obiective:

#### **CIRCULAȚIA CAROSABILA**

Accesul carosabil se va realiza din strada Pinului in prezent artera carosabila de  
categoria a-III-a, cu carosabil de 6,00 m si plantatii de aliniament adiacente de 1,50  
m latime.

**Pe parcela se vor amenaja 72 locuri de parcare pentru**

**C. SISTEMATIZAREA VERTICALA** - are in vedere racordarea obiectivului propus la  
cotele de teren actuale, stabilirea cotei  $\pm 0,00$  asigurand pante ale terenului pentru  
preluarea apelor pluviale la terenul natural.

#### **REGIMUL JURIDIC - CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Amplasamentul propus cuprinde o parcela in suprafata de 3670,00 mp in proprietate  
S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin VASILE MIRCEA are in vedere circulația  
terenurilor prin exproprierea unor terenuri proprietate particulara, care vor fi trecute  
in domeniul public de interes local pentru amenajarea strazii Pinului si a aleii de  
acces. Amenajarea străzii Pinului presupune exproprierea unei suprafete de teren  
de 300,00 (5m locurile de parcare de pe latura de sud vest a proprietatii si 1m  
trotuarul x 50m lungime) din proprietatea S.C. MIRVILA HAPPY MOB S.R.L. prin  
VASILE MIRCEA.

#### **REGIMUL DE ALINIERE.**

**ALINIAMENTUL PROPUȘ** - reprezintă limita maxima admisibila de realizare a  
construcțiilor; sunt permise retrageri pe verticala sau in plan, de la aliniamentul  
propus - construcțiile propuse vor respecta:

regimul de aliniere al parcelelor fata de strada Pinului, in prezent artera  
carosabila de categoria a-III-a, cu carosabil de 6,00 ml latime, propusa ca

artera carosabila de categoria a-III-a<sub>1</sub> cu carosabil de 7,00 ml latime cu trotuare adiacente de 1,0m latime, este de 10,00 ml fata de axul străzii Pinului. C1 si C2 vor fi retrase fata de aliniamentul parcelelor la strada Pinului la 15,1m.

**ALINIAMENTUL OBLIGATORIU** - este determinat de condițiile specifice de construibilitate ale parcelei:

- 10,00 m fata axul străzii Pinului
- 7,50m fata de axul aleii de acces

Criteriile care au stat la baza stabilirii aliniamentului parcelei si a regimului de aliniere al construcției propuse au urmărit susținerea volumetrica a frontului si o mai buna utilizare a terenului.

**CRITERIILE COMPOZIȚIONALE.**

Alinierea construcțiilor propuse in funcție de sistemul circulațiilor carosabile propuse este determinata de condițiile specifice de construibilitate ale parcelelor: 10,00 ml ml fata axul străzii Pinului

**REGIM DE ÎNĂLȚIME**

Pentru cele patru imobile se propune regimul de inaltime parter+2 etaje.

**H. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM ADMIS = 35,00 %.**

Indicii urbanistici propuși pentru investitia care a generat P.U.D. sunt:

**P.O.T. propus (procent ocupare teren) = 34,09%**

**C.U.T. existent (coeficient utilizare teren) = 0,00**

**C.U.T. propus (coeficient utilizare teren) = 1,022**

**ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA**

**Alimentare cu apa - Canalizare menajera**

In terenul analizat prin Planul Urbanistic de Detaliu nu exista de-a lungul străzii Drumul Industriilor rețele de canalizare menajera in sistem

**Canalizarea viitoarelor obiective se va realiza in sistem local cu bazin etanș**

**vidanjabil**, urmând ca odata cu extinderea in zona a sistemului centralizat de canalizare menajera sa existe posibilitatea unor branșamente la aceste rețele edilitare extinse pentru cele patru imobile propuse. Soluția tehnica pentru aceste branșamente va fi data de Compania de Apa .Oltenia SA

In zona exista alimentare cu apa in sistem centralizat la care pe poate branșa viitorul obiectiv.

**. Alimentare cu energie electrica - Telecomunicații**

Pentru cele patru imobile, exista posibilitatea unor branșamente noi la rețea aeriana de alimentare cu energie electrica existenta in zona.

Soluția tehnica pentru aceste branșamente va fi data de S.C. Distributie S.A.

**BILANȚ TERITORIAL**

Zone Functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1 Zona Locuinte individuale din care:	0,0	0,0		
Constructii - Domeniu Privat	0,0	0,0	1251,4	34,1
Spatii Verzi in incinta - domeniu privat	0,0	0,0	504,3	13,8
Circulatii Auto incinta - domeniu privat	0,0	0,0	864	23,5
Alei pietonale si auto - domeniu privat	0,0	0,0	1050,3	28,6
TOTAL IN INTRAVILAN	3670	100,0	3670	100

Indicii P.O.T. si C.U.T la nivelul proprietatii au fost calculați raportandu-se suprafața construita, la suprafața parcelei de 3670,0mp

**Conform P.U.G.**

**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. MAXIM ADMIS = 35,00 %**

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM ADMIS C.U.T. = 1,05**

**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale**

Pentru investițiile propuse prin prezenta documentație de urbanism, PUD, se evidențiază următoarele categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați: racordarea la utilitățile existente sau care vor fi realizate în zona (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, alimentare cu gaze naturale) și modernizarea acceselor carosabile și pietonale pentru investițiile inițiate de investitorii privați.

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în funcție de etapizarea programelor de investiții ale Primăriei comunei Malu Mare, după aprobarea în Consiliul Local Malu Mare și în funcție de fondurile alocate pentru acest tip de investiții includ:

Echiparea edilitară a zonei în sistem centralizat - canalizare menajeră și rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă;

Modernizarea arterelor de circulație carosabile din zona cu respectarea elementelor geometrice și a standardelor de calitate pentru materialele și tehnologiile utilizate pentru strada Pinului.

Suprafața aferentă circulațiilor rutiere din zona studiată prin P.U.D. care include suprafața carosabilă, trotuarele și spațiile verzi adiacente conform profilului transversal pentru strada Pinului.

Arh./urb. Georgescu Daniel Marian