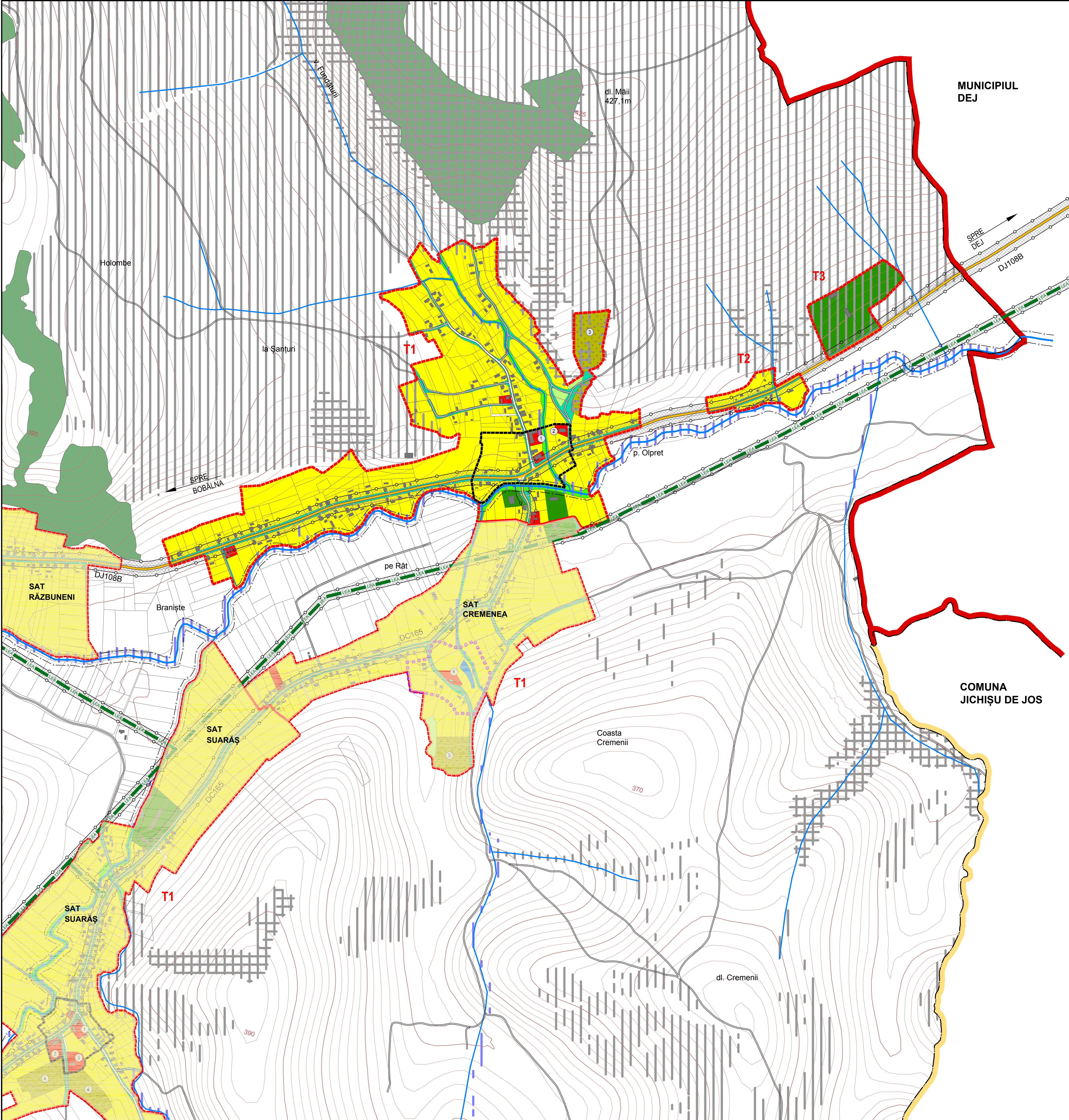


ÎNTOCMIRE P.U.G. - COMUNA BOBÂLNA

PROPUNERI DE DEZVOLTARE - SAT MAIA



CIRCULAȚIE		PRIORITĂȚI
DISFUNCȚIONALITĂȚI		
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul DJ și DC.		Instaurarea distanțelor între construcții, în localitate: - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți; - 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți Instaurarea zonei de protecție de la marginea exterioară a zonei de siguranță: - 20 m la drum județean, pe ambele părți; - 18 m la drum comunal, pe ambele părți.
Rețea strădală nemodernizată, fără trotuare, fără sistem de colectare al apelor pluviale.		Modernizarea carosabilului, trotuarelor, canalizării pluviale, marcișului rutier, semnalezii circulației, după realizarea / modernizarea rețelelor subterane.
Zone conflictuale între autovehicule, pietoni.		Toate traseele pietonale și spațiile publice, vor fi amenajate cu pavaje, vor fi îmbogățite cu amenajări peisagistice, obiecte decorative statice, mobilier urban și vor fi iluminate favorizant.
Număr insuficient de parcuri publice.		Amenajarea de parcuri publice (1 parcare / 5 locuințe, 1 parcare / apartament, 1 parcare / 5 salariați în adm., 20 %, 1 parcare / 50 mp comerț, 5 parcuri / biserică, 10 parcuri / cimilii, 1 parcare / 30 locuri cămin cultural sau teren sport, 1 parcare / 4 cadre didactice sau salariați, 1 parcare / 5 locuri restaurant, 4 parcuri / 10 paturi cazare, 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite).
Insuficiența transportului în comun, cu un grad scăzut de confort.		Extinderea și reorganizarea transportului în comun în toate satele comunale. Se va prevedea min. 1 parcare pt. autoutilitare și 1 parcare pt. mijloacele de transport în comun în fiecare sat.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		PRIORITĂȚI
DISFUNCȚIONALITĂȚI		
Terenuri cu risc mare de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / șiroire / spălare în suprafață)		Interdicție definitivă de construire pe tot arealul afectat. Se interzic: defrișările, excavările la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfișurare a acestor procese.
Terenuri cu risc ridicat de declanșare a alunecărilor de teren.		Interdicție temporară de construire până la elaborarea de studiu geotehnic pentru fiecare construcție, care să delimita condițiile de amplasare-fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncălzirea pantei etc. Se interzic: defrișările, excavările la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max. D+P+M, POI max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
Terenuri cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / gonflarea / șiroire / spălare în suprafață)		Interdicție temporară de construire până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedomeliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (ploș și arin).
Terenuri cu risc de inundabilitate prin revarsare de intensitate mare, cu frecvență scăzută (asigurare 1 %)		Interdicție temporară de construire până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedomeliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (ploș și arin).
Imagine urbană și relații spațiale necontrolate.		Se recomandă o îmbunătățire a rețelilor cu străzi și p.d.v. al trotuarelor, împreună cu acceselor auto și pietonale, al spațiilor plantate și cu cursurile de apă. Se vor amenaja taluzuri, ziduri de sprijin, podete, mobilier urban. Se va păstra regimul de înălțime specific zonei.
Spații insuficiente pentru dezvoltare.		Extinderea intravilanului și elaborarea de PUZ-uri pentru parcelare și schimbarea destinației terenului agricol. Se interzic construcțiile pe terenurile fără acces direct la parcelă. Înglobarea unor noi zone de centralitate în zonele de extindere propuse (10% din teren). Rezervarea de terenuri cu destinația: activități agro-industriale / de depozitare.
PROBLEME DE MEDIU		PRIORITĂȚI
DISFUNCȚIONALITĂȚI		
Poluare electromagnetice datorată LEA		Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m).
Poluare olfactivă		Se interzice amplasarea locuințelor în zona de protecție sanitară a dispensariului veterinar pe o rază de 30m, a stației de epurare de conținuturi pe o rază de 50 m.
Spații verzi publice insuficiente.		Se vor rezerva terenuri pt. spații verzi publice (min. 26 mp / locuitor). Se va planta vegetație arboricolă pe terenurile în pantă, degradate, pe malurile cursurilor de apă și de-a lungul traseelor pietonale.
Lipsa zonelor de protecție sanitară de-a lungul cursurilor de apă.		Instaurare zonă de protecție sanitară: - câte 15 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale - peste 5 km lungime - câte 5 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale - sub 5 km lungime
Poluare fizică, chimică și organică a apei / solului, datorită depozitării neautorizate de deșeurilor		Interzicerea și sancționarea depozitării și deversării de deșeurilor menajere / rumeguș / deșeurilor animale pe malurile cursurilor de apă și refacerea cadrului natural - ecologizarea și refacerea siturilor contaminate. Se vor promova min. 2 campanii de salubritate a malurilor cursurilor de apă / an. Lucrările de decontaminare a albiilor se vor executa din 5 în 5 ani.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE		PRIORITĂȚI
DISFUNCȚIONALITĂȚI		
Lipsa de perdele de protecție de-a lungul căilor de circulație importante DJ, DC		Plantarea de fâșii verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație importante DJ și DC, fără a periclit vizibilitatea la trafic. Realizarea de spații verzi de amenajare între carosabil și zona rezidențială, peste tot unde este posibil.
Lipsa de perdele de protecție la unitățile agricole, industriale / depozitare, gospodărie comună, construcții tehnico-edilitare.		Amenajarea de perdele de protecție, minim 20% din suprafața terenurilor rezervate pentru: unități agricole, industriale / depozitare, cimitire și construcții tehnico-edilitare. Realizarea de perdele de protecție de min. 10 m lățime în incintele ce se învecinează cu zonele de locuit și cu dotări social-culturale.
Lipsa spațiilor plantate pe terenurile riverane cursurilor de apă / lazurilor		Plantarea cu vegetație arboricolă (salcâm, pin, salcie, etc) pe terenurile riverane cursurilor de apă / lazurilor.
Lipsa amenajărilor aferente spațiilor verzi publice, de agrement și terenurilor de sport		Amenajarea de parcuri / grădini publice (15 mp / locuitor), scuaruri (2,5 mp / locuitor), locuri de joacă pt. copii (1,3 mp / locuitor), zone de agrement (min. 10 mp / locuitor), terenuri de sport conform normelor în vigoare. Se vor promova spații verzi de protecție a versanților, malurilor cursurilor de apă și de-a lungul traseelor pietonale.
PROTEJAREA ZONELOR: CU VALOARE DE PATRIMONIU ȘI PE BAZA NORMATIVELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE		PRIORITĂȚI
DISFUNCȚIONALITĂȚI		
Lipsa identificării exacte a perimetrelor cu sururi arheologice.		În situație reparate se va solicita "ceretere arheologică preventivă", iar în zona de protecție a siturilor se va solicita "supraveghere arheologică obligatorie" pentru toate lucrările care afectează solul, indierent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.
Lipsa delimitării zonei de protecție aferente monumentelor istorice.		Instaurare zonelor de protecție și stabilirea lucrărilor de intervenție la monumente (consolidare, restaurare, modernizare, punere în valoare / introducere în circuit public / păstrare perspective spre monumente).
Lipsa zonei de protecție sanitară din jurul fermelor agrozootehnice.		Se vor respecta normele sanitare conf.: - OMS 119/2014, modificat și completat prin OMS 994/2018 - HG 741/2016 privind distanțele minime de protecție sanitară față de fermele zootehnice.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile de învățământ / cultură / sănătate și locuințe.		Instaurare zonă de protecție la o distanță de 50 m, față de locuințe.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile comerciale / prestări servicii și locuințe.		Instaurare zonă de protecție la o distanță de 15 m, față de locuințe.
Lipsa zonei de protecție sanitară din jurul surselor de poluare.		Se interzice amplasarea locuințelor în zona de protecție sanitară a dispensariului veterinar pe o rază de 30 m, a stației de epurare conținuturi pe o rază de 50 m.
Lipsa zonei de protecție sanitară între parcuri / grădini / platforme deșeurilor / adăpost animale și locuințe.		Instaurare zonă de protecție la o distanță de 10 m, față de locuințe.
Lipsa zonelor sanitare cu regim sever în jurul surselor de apă.		Instaurarea zonelor de protecție împreună în jurul captărilor de apă (100 m) stației de pompare, 25 m în aval și lateral de priză), mlaști de pompare (R=10 m) și rezervorului de apă (R=20 m).
Rețea insuficientă de alimentare cu apă și canalizare		Extindere rețea de alimentare cu apă și de canalizare și instaurare zonă de protecție sanitară cu regim sever pe o distanță de 10 m din ax, în fiecare parte și 30 m față de orice sursă de poluare la conductele de aducțiune apă.
Distanță neadecvată între fosele septice și fântâni		Distanța minimă admisă este de 30 m.
Lipsa zonei de protecție aferentă LEA și antenelor GSM / rețelilor radio-TV.		Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m). Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie mobilă sau rețea este cuprins între 4,5 și 9 W/m ² (Ordinul Ministrului Sănătății Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
Nevalorificarea energiei regenerabile		Se impune promovarea conceptului de energie regenerabilă pe baza unor studii de fundamentare. Se vor respecta distanțele sanitare între locuințe și: - parcuri eoliene: 1000 m; - parcuri fotovoltaice: 500 m.



LEGENDĂ

- LIMITĂ TERITORIUL ADMINISTRATIV MUNICIPIU
- LIMITĂ TERITORIUL ADMINISTRATIV COMUNA
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS
- LIMITĂ ZONA CENTRALĂ PROPUȘĂ
- APE
- PĂDURI
- CLĂDIRI EXISTENTE

CĂI DE CIRCULAȚIE

- DRUM JUDEȚEAN
- DRUM COMUNAL
- DRUMURI / STRĂZI

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA 20 KV

ZONIFICARE

- ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
- ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
- ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AMENAJATE
- ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL APELOR CURGĂTOARE
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE

RESPECTAREA DISTANTELOR DE PROTECȚIE:

(VEZI TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI / PRIORITĂȚI)

- FAȚĂ DE CONSTRUCȚII / CULOARE TEHNICE
- SANITARĂ

TERENURI CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- RISC RIDICAT DE DECLANȘARE A ALUNECĂRILOR DE TEREN
- RISC RIDICAT DE DECLANȘARE A PROCESELOR GEOMORFOLOGICE COMPLEXE

TERENURI CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- RISC MEDIU DE DECLANȘARE A PROCESELOR GEOMORFOLOGICE COMPLEXE
- RISC DE INUNDABILITATE PRIN REVARSARE DE INTENSITATE MARE, CU FRECVENȚĂ SCĂZUTĂ (ASIG. 1%)

ELABORARE PUZ PENTRU:

- ÎN ZONELE ÎN CARE SAU PROPUS RESTRUCTURĂRI LA NIVELUL TRAMEI STRADALE
- ÎN CAZUL PARCELĂRILOR, PENTRU DIVIZAREA ÎN MAI MULT DE 3 PARCELE

EXISTENT	BILANT TRUPURI - SAT MAIA		PROBUS	
	NR. TRUP	ha	NR. TRUP	ha
TRUP 1 - Trup principal	38.30	-	TRUP 1 - Trup principal	40.00
-	-	-	TRUP 2	1.73
TRUP 2	0.30	-	TRUP 3	3.30
TOTAL	38.60			45.03

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan
Locuințe și funcțiuni complementare, cu regim mic de înălțime	6.60	17.10	32.80	72.84
Instituții și servicii de interes public	0.55	1.42	0.55	1.22
Unități industriale și de depozitare	0.00	0.00	0.00	0.00
Unități agricole	0.62	1.61	3.78	8.39
Căi de comunicație și transport din care: • căi rutiere / pietonale și construcții aferente	1.95	5.05	2.19	4.86
Spații verzi, agrement, perdele de protecție	2.30	5.96	3.80	8.44
Construcții tehnico-edilitare	0.00	0.00	0.00	0.00
Gospodărie comună, din care: • cimitire	1.23	3.19	1.44	3.20
Destinație specială	0.00	0.00	0.00	0.00
Ape	0.30	0.78	0.30	0.67
Terenuri agricole	25.05	64.90	0.17	0.38
Păduri	0.00	0.00	0.00	0.00
Terenuri neproductive	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	38.60	100.00	45.03	100.00

REPERE LOCALE SAT MAIA

- Școala
- Biserica Ortodoxă
- Cimilii

sc eco maps srl
str. Șoseaua, nr. 2C, sc. 2, ap. 2, sat Pitești, comuna Pitești, județul Prahova

șef proiect: arh. urbanist **Laura Ioana BAURDA**
arh. **Mihai MARTIN**
dr. geogr. **Ana-Maria CORBADE**
geogr. **Loredana BUIŢEA**
geogr. **Daniela ROMAN**
ing. **Adrian PODARU**

beneficiar:
Primăria Comunei Bobâlna
Str. Principala, nr. 37, sat Bobâlna, Jud. Cluj

denumire proiect:
Întocmire P.U.G. Comuna Bobâlna, Jud. Cluj

proiect nr. 9/1 / 2019
data: luna 2020
pânză: PD

scara: 1 : 5.000