

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) - COMUNA MISCHII, JUD. DOLJ -

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 46:

“Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.”

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei MISCHII în vigoare a fost elaborat în anul 2010 de Birou de Arhitectura Nicoleta Parvanescu, P3380, aprobat în Consiliul Local Mischii cu HCL nr.49/29.12.2011.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) – actualizare, Comuna Mischii - Județul Dolj
- Beneficiar: **PRIMĂRIA COMUNEI MISCHII - JUDEȚUL DOLJ**
- Proiectant urbanism: C.P. BAM PROIECT S.R.L., Craiova, jud. Dolj
- Coordonator: **dr. arh. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**, arhitect și urbanist atestat
TEL: 0741 233 084; FAX: 0351 807 432, E-mail: bamproiect@yahoo.com

Data elaborării: 03/2023

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări este teritoriul delimitat ca teritoriu intravilan al comunei Mischii, jud. DOLJ, pentru care se elaborează actualizarea Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG,

Documentația se elaborează cu respectarea cerințelor stabilite prin legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și domeniilor conexe și transpune opțiunile populației și aspirațiile acesteia pentru perioada următoare în care PUG va fi valabil, de la data aprobării sale în consiliul local.

De asemenea, la formularea soluțiilor urbanistice propuse prin prezenta documentație s-au analizat documentele strategice la nivel național, județean și local și s-au reținut acele prevederi care au impact asupra dezvoltării viitoare a localității.

3. SURSE DOCUMENTARE

Actualizarea documentației s-a bazat pe rolul identificat în teritoriu de documentațiile de rang superior:

- *Planul de Amenajare a Teritoriului Național*
- *Planul de Dezvoltare Regională a Regiunii Nord-Est Oltenia*
- *Planul de Amenajare a Teritoriului Județului DOLJ*
- Planul Urbanistic General (PUG) și RLU aprobat cu HCL nr.22/22.05.2015
- Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Jud. Dolj pentru perioada 2021-2027
- Strategia de Dezvoltare Locală – 2021 - 2027

Comuna Mischii este situată în partea de Nord – Est a județului Dolj, n Câmpia piemontană a Oltețului, pe valea râului Teslui și a afluenților săi Oda, Tarova, Vișina, Ocina, precum și a afluenților Gemărtăului.

Teritoriul administrativ al comunei Mischii este străbătut de traseul drumului (DN 65C) Craiova - Bălcești - Râmnicu Vâlcea și de traseul drumului județean DJ 641 precum și drumul județean DJ 652B.

- Comuna Mischii are în componența sa 6 sate:
- Mischii (reședință de comună),
- Mlecănești,
- Motoci,
- Urechești,
- Călinești
- Gogoșești.

Unitatea administrativ-teritorială are o suprafață de 5196.33 ha, comuna se situează în categoria comunelor de mărime medii¹. Cu 1.782 locuitori înregistrați în 2021, conform datelor Direcției Regionale de Statistică Dolj, transmise de beneficiar.

Comuna Mischii se învecinează cu următoarele unități administrativ-teritoriale:

- NORD - Comuna Murgași;
- NORD - EST - Comuna Vulpen (Jud OLT);
- EST - Comuna Ghercești;
- SUD - Comuna Ghercești;
- SUD-VEST - Mun. Craiova;
- VEST - Comuna Șimnicul de Sus.
- NORD - VEST - Comuna Șimnicul de Sus

4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punctul de vedere al **reliefului**, teritoriul administrativ al comunei Mischii se încadrează în Câmpia Centrală a Olteniei.

Din punctul de vedere al **condițiilor climatice**, localitatea Mischii aparține zonei climatice temperate continentală caracterizată prin ierni blânde și veri secetoase. Media anuală este de 11°C - 11,5°C

Minimele și maximele extreme s-au înregistrat în iarna anului 1929, respectiv minus 32 grade și în vara anului 1952 și a anului 1956 au fost atinse valori de plus 40 grade.

Precipitațiile medii anuale înregistrează valori de 500-550 mm/an.

Vânturile predominante sunt cele din Est (24,6%), urmate de cele din Vest (18,7%).

Din punctul de vedere **hidrografica** permanenta este formata din raul (teslui), care strabate teritoriul adminstrativ al comunei Mischii de la NV spre SV (de la limita cu comuna Șimnicul de Sus prin localitatiile Motoci, Urechești, Mischii și vestul localității Mlecănești, spre comuna Grecești. Raul Teslui nu creaza probleme cu inundatiile deoarece au fost executate lucrari de regularizare a vaii paraului, și mai este reprezentată de apele freatice ce sunt situate la o adâncime mai mare de 10 m.

¹ Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Dolj pentru perioada 2014 – 2020

În ceea ce privește **fauna și flora**, în teritoriul administrativ al Comunei Mischii se regăsesc ierburi xerofite și pâlcuri de stejar pufos *quercus pubescens*

Fauna este variată și cuprinde specii de animale și păsări specifice faunei din zona de deal: răpitoare mari (lupul, vulpea), răpitoare mici (dihorul, nevăstuica), rozătoare (șoarecele de câmp, șoarecele de mișină), păsări, insecte, reptile etc.

Resursele naturale sunt reprezentate de terenurile arabile, valorificate prin culturi agricole diverse.

Așadar, clima, relieful și solul specifice zonei oferă condiții naturale favorabile pentru dezvoltarea agriculturii (culturi mari), asigură premisele dezvoltării localităților – în special pentru comuna Mischii.

RISCURI NATURALE

În teritoriul administrativ al comunei Mischii, nu există zone cu risc natural, conform Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, aprobată prin Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național.

de pericolozitate foarte mare, nu au existat alunecări de teren sau inundații deosebite.

ZONE NATURALE PROTEJATE

Comuna nu este menționată în listele cuprinzând zonele protejate, conform Secțiunea a III-a – Zone protejate, din Planului de amenajare a teritoriului național, aprobată prin Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate, pe teritoriul comunei Mischii nu au fost identificate zone naturale protejate

ZONE TURISTICE

Comuna nu este menționată în listele cuprinzând zonele turistice a Secțiunii VIII-a - Zone cu resurse turistice, conform Legea nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național.

Comuna Mischii nu dispune de dotări și infrastructură turistică, nu sunt înregistrate structuri de cazare turistică în comună iar infrastructura către posibilele obiective turistice este deficitară. În ultimii ani au fost realizate modernizări ale drumurilor comunale.

5. INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL

Intravilanul existent, care a fost realizat pe suport digital și pe hârtie, este marcat pe planșa **Situația existentă – disfuncționalități** cu linie continuă de culoare roșie. Pe aceeași planșă sunt marcate și suprafețele propuse a fi introduse în intravilan, în culoarea gri deschis.

Introducerile în intravilan au avut la bază opțiunile locuitorilor, analiza situației existente și soluțiile urbanistice formulate în cadrul prezentei documentații.

Extinderea intravilanului (623,13 ha în 2015 crește 705,88 ha în 2023) totalizează cca 82,75 ha introduse în intravilan.

Terenurile introduse în intravilan vor căpăta categoria de folosință curți construcții.

În urma analizei întreprinse și a estimărilor făcute pentru perioada de valabilitate a noii documentații, PUG propune o nouă configurare a limitei intravilanului.

Extinderea intravilanului totalizează cca **82,75** ha și se compune din:

- zona de locuințe și funcțiuni complementare **+30,78 ha**
- zona activități economice – introdus în intravilan **+ 52,90 ha**: zona economică se compune din (moara, crama, depozit materiale de construcții și zone noi propuse pentru parc fotovoltaic)
- terenuri cu apă - **4,53 Restrengere**
- activități sport, agrement și spații verzi – introdus în intravilan **+ 1,3 ha**
- căilor de comunicație – introdus în intravilan **+ 1,89 ha**
- zona instituții publice și servicii – introdus în intravilan **+ 1,02 ha**
- gospodărie, subzona platformelor gospodărești și Subzona cimitirelor – au fost scoase din intravilan - **0,33 ha - Restrengere**
- zona echipamente gospodărie de apă/stație de epurare –introdus în intravilan **-0,30 ha Restrengere**

Zona de spații verzi și amenajate, turism, agrement și sport:

Conform lege 24/2007/ art.3: Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

În comuna Mischii, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

scuaruri, fâșii plantate, un mic parc și terenul de sport;

spații verzi pentru agrement, spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă

spații verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;

Pe teritoriul Comunei nu există unități turistice.

Suprafața acestor zone conform date din PUG 2023 este **21,18** ha din care:

spațiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție) este 10,77 ha, împărțit la cca 1782 loc. = 60,44 mp cap locuitori

spațiilor verzi agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii) este **10,41** ha

În momentul de față comuna nu are registru spațiilor verzi.

*

6. PROBLEME DE MEDIU

Traficul motorizat este principalul generator de poluare. Teritoriul administrativ al comunei este traversat pe axa N-S de DN65C Craiova-Horezu, precum și de DJ 641G de la nord la sud - est, de drumuri comunale și drumuri agricole de exploatare, astfel încât se poate vorbi de o calitate bună a aerului, în contextul unui important cadru natural nepoluat, dar și depozitarea aleatorie a deșeurilor menajere reprezintă un risc pentru calitatea solului, aerului și apei.

Activitățile productive ce se desfășoară pe teritoriul comunei (agro-industriale) nu sunt de natură a genera poluare. Măsurile ce se propun prin prezenta documentație vizează:

- Delimitarea unor zone de protecție sanitară și stabilirea restricțiilor specifice raportat la funcțiunea zonei care a generat restricțiile (cimitire, stație de captare)
- Delimitarea zonelor de protecție pentru monumentele istorice de pe teritoriul administrativ al comunei
- Amplasarea platformelor ecologice de depozitare a deșeurilor menajere.

Serviciul de salubritate este asigurat de sc **IRDEX** conform contract cu Comuna Mischii.

Se recomandă supravegherea modului de depozitare a gunoaielor de către cetățeni și reglementarea modului de manevrare și utilizare a ierbicidelor și pesticidelor agricole.

Prioritatea de intervenție o constituie amplasarea de platforme ecologice de pre colectare a deșeurilor menajere.

Potrivit secțiunii corespunzătoare a PATN, așa cum s-a arătat, la nivelul comunei nu sunt identificate zone de riscuri naturale.

Din punctul de vedere al **riscului seismic**, analiza stării fizice a clădirilor, raportată la prevederile normativelor în vigoare, indică la nivelul comuna Mischii următoarea situație:

- mai puțin de 15% din totalul clădirilor existente sunt în stare foarte bună
- peste 65% sunt în stare bună
- peste 17% se află într-o stare satisfăcătoare
- mai puțin de 3% în stare nesatisfăcătoare

Prezența monumentelor istorice:

După analiza situației existente a comunei Mischii, am constată existența unei zone cu valoare arhitecturală și ambientală, denumită în continuare "Monumentul istoric din LMI", "situl arheologic" pentru care în PUG va fi delimitată o zonă de protecție în conformitate cu Legea nr. 422/2001, art.8, titlul II, cap.I.

Monumente istorice:

- BISERICA "Sf. Nicolae" datare 1864 POZ 527 COD LMI DJ-II-m-B-08319, sat Mischii
- BISERICA "SF DUMITRU" ANTERIOR 1845 POZ 528 COD LMI DJ-II-m-B-08320, sat Mlecănești
- BISERICA "SF.PARASCHIVA" ȘI "SF. NICOLAE" POZ. 533 COD L.M.I. DJ-II-m-B-08323, ANTERIOR 1850 REFĂCUTĂ 1900, sat Motoci
- BISERICA "NAȘTERII MAICII DOMNULUI" POZ. 611 COD L.M.I. DJ-II-m-B-08388, sat Urechești

În urma cercetării teritoriului administrativ al comunei, au fost identificate situri arheologice, necartate, Pentru care sa a intocumit fișe cu Codul RAN al sitului arheologic in doc. P.U.G.

SITURI ARHEOLOGICE

- **Situl arheologic de la Mlecănești, comuna Mischii, punctul Găvanu**, descriere a situației arheologice: Situl arheologic de la Mlecănești, comuna Mischii, punctul *Găvanu* este situat în imediata apropiere a pârâului Teslui, la cca. 20 m distanță. Se prezintă sub forma unei ridicături de teren, motiv pentru care poate fi ușor confundată cu o măgură (tumul).
- **Situl arheologic de la Mlecănești, comuna Mischii, punctul Islaz** este situat în imediata apropiere a pârâului Teslui, la cca. 250 m distanță vest. Este vorba în fapt, despre un bot de deal, mărginit est-vest, de două râpe naturale.
- **Situl arheologic de la Mlecănești, comuna Mischii, punctul La Tufă** se găsește pe terasa înaltă (de vest) a pârâului Teslui, într-o zonă de câmpie, cu sol fertil. Terenul este utilizat în prezent, în scopuri agricole

*

7. OBIECTIVE PENTRU NOUL PLAN URBANISTIC GENERAL

Potrivit prevederilor legale, P.U.G. și Regulamentul Local aferent au o valabilitate de maximum 10 ani, după care este necesară o reevaluare a obiectivelor stabilite prin documentație și formularea unor obiective noi, în concordanță cu tendințele de dezvoltare și aspirațiile comunității.

Obiective de utilitate publică Această identificare se regăsește în planșa.

Lista obiectivelor de utilitate publică pentru următorii 10 ani cuprinde:

- Extinderea intravilanului pentru zone de locuit și zone de agrement și servicii
- Crearea unui departament pentru evidența și întreținerea spațiilor verzi
- Reabilitarea și modernizarea unităților de învățământ
- Reabilitarea și punerea în valoare a clădirilor de cult, dintre care o parte sunt declarate monumente istorice
- Reabilitarea terenului de sport existent și construirea unei săli de sport.
- Dotări turistice și de agrement, unitați de cazare.
- Extindere rețea apă-canal, rețea de iluminat public
- Modernizarea drumuri de exploatare, străzi și trotuare – infrastructura publică
- Reabilitarea și Modernizare Parc și spatii de joaca pentru copii in comuna.
- Teritoriu local atractiv pentru turism, cultură și sport
- Dezvoltarea serviciilor sanitare și sociale
- Dezvoltare tehnologică și digitalizare
- Propunere de amenajare a acceselor (intersecții) cu DJ 641G
- Propunere de amenajare a acceselor (intersecții) cu DN 65C
- Platforme precolectare deșeuri menajere

- Dezvoltarea echilibrată a economiei locale, datorita plasează comuna în raza de influență a municipiului Craiova și au permis simultan dezvoltarea relațiilor economice și teritoriale cu localitățile care se învecinează și creșterea competitivității economice.
- Dezvoltarea turismului, valorificarea patrimoniului natural și cultural-istorice
- Dezvoltarea resurselor umane în sprijinul unei ocupări durabile și a incluziunii sociale Protecția mediului și creșterea eficienței energetice (centrale/parcuri fotovoltaice).

*

PUG Impune o serie de măsuri prezentate în capitolul destinat acestora în RLU aferent

Măsuri pentru protejarea factorilor de mediu

Zonele cu risc de inundații Pe teritoriul administrativ al comunei sunt marcate în PUG – atât în planșa “Încadrare în teritoriu” cât și în planșa “Reglementări” și pentru aceste zone se introduce interdicția temporară de construire până la înlăturarea riscului de alunecare și/sau de inundații, se vor realiza studii geotehnice aprofundate prin care se vor fundamenta măsurile specifice care se impun: în aceasta zona nu vor fi amplasate construcții sau amenajări.

Zonele **monumentelor istorice** impun delimitarea **zonelor de protecție** în intravilanul localității, cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare) și formularea unor măsuri speciale transpuse în reglementări urbanistice specifice pentru monumentele situate în intravilan, precum și **zonelor de protecție a monumentului istoric** (situl arheologic), în extravilanul comunei.

Surse de impurificare a aerului:

- surse mobile (Autovehiculele): gazele de eșapament produse de mijloacele de transport care circulă pe drumurile care străbat comuna și creșterea concentrației de particule în suspensie în special pe drumurile nemodernizate,
- surse staționare: consumul combustibililor gazoși în scopul încălzirii spațiilor (locuințe, instituții, etc), la nivelul cartierelor aparținătoare utilizându-se combustibil gazos și gradul de modernizare a sistemelor de încălzire fiind unul redus (existând puține focare de ardere cu randament bun și puțin poluante), rezultă poluanți gazoși oxizi de azot, monoxid și dioxid de carbon,
- posibilele unități de mică industrie care activează pe teritoriul comunei și care determină existența fluxurilor tehnologice generatoare de poluanți atmosferici.

Pentru limitarea emisiilor de poluanți în aerul atmosferic se vor lua următoarele măsuri:

- ✓ Modernizarea drumurilor, prin îmbunătățirea rețelei de drumuri locale
- ✓ Transportul materialelor de construcții se va realiza numai în transport dotat cu prelate pentru acoperire, pentru a evita emisiile de pulberi sau pierderile de material în timpul transportului
- ✓ Se va face verificarea tehnică periodică a utilajelor și echipamentelor pentru a evita emisiile ridicate de poluanți
- ✓ Extinderea rețelei de termoficare, în vederea diminuării utilizării centralelor termice
- ✓ Emisiile rezultate de la centralele termice vor respecta limitele prevăzute de OM nr. 462/1993 - condiții de calitate privind protecția atmosferei
- ✓ Monitorizarea și oprirea funcționării motoarelor mijloacelor de transport pe perioada staționării acestora, pentru minimalizarea emisiilor de gaze de eșapament și repunerea în funcțiune a acestora numai după remedierea eventualelor defecțiuni.

- ✓ Curățarea mașinilor înainte de a ieși din incintă pe drumurile publice
- ✓ Menținerea zonelor verzi existente și înființarea unor noi, respectarea regimului silvic în situația fondului forestier de pe raza localității dacă este cazul
- ✓ Se va respecta STAS 12574/1987, pulberi sedimentabile, pulberi în suspensie medie de scurtă durată și medie de lungă durată
- ✓ Modernizarea tuturor zonelor cu spații verzi amenajate de pe teritoriul UAT.

Măsuri pentru protecția calității apelor:

- Extinderea rețelei de distribuție existente pe toate străzile din intravilanul propus în PUG 2020; la proiectarea rețelei de alimentare cu apă potabilă se au în vedere prevederile H.G.R. nr. 1739/2010, cu modificările și completările ulterioare
- Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare din zonă se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare - NTPA 002,
- Apele pluviale provenite de la platforma parcarilor auto vor fi colectate și direcționate prin rigole către separatorul de hidrocarburi, înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare din zonă
- La reabilitarea rețelei de drumuri locale se va rezolva problema apei pluviale, prin rigole/șanțuri în zonele rurale și extravilan.
- Supravegherea permanentă a calității apei furnizate și verificarea acestui lucru în teren de către autorități
- Supravegherea permanentă a corectitudinii exploatarei puțurilor,
- Curățarea periodică a rezervoarelor de înmagazinare a apei,
- Introducerea obligatorie a dezinfectării apei înainte de a fi furnizată consumatorilor și verificarea acestui lucru în teren de către autorități
- Reabilitarea șanțurilor/canalelor colectoare pluviale,
- Asigurarea unui management corespunzător al deșeurilor și măsuri pentru un management eficient al deșeurilor și creșterea ratei de reciclare,
- Eliminarea foselor septice din cadrul gospodăriilor (locuințe individuale) și racordarea la rețeaua de canalizare propusă spre extindere prin prezenta documentație - actualizare PUG 2023.
- Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor.
- Actualizarea metodelor de stingere a eventualelor incendii la nivelul comunei.
- Se vor respecta zonele de protecție pentru sursele de alimentare cu apă potabilă, cu respectarea normelor sanitare aferente conform planșei **Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.**
- Se vor respecta zonele de protecție pentru stațiile de pompare a apelor uzate menajere și pentru stațiile de epurare, cu respectarea normelor sanitare aferente, conform planșei **Reglementări urbanistice - zonificare funcțională.**
- Pentru fiecare obiectiv industrial, se va analiza cu specialiștii în domeniu necesitatea impunerii sau nu, a stației de pre-epurare pentru apele uzate tehnologice rezultate. În acest sens, apele evacuate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare orășenească sau direct în stațiile de epurare.
- La proiectarea și executarea rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, Decretul Ministerului Sănătății nr. 1059/1967

*

**Măsuri pentru protejarea factorilor de mediu: SOL, SUBSOL, APE SUBTERANE,
VEGETAȚIE, AȘEZĂRI UMANE, ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ**

- Reglementarea strictă a zonelor de management a deșeurilor în vederea diminuării impactului direct asupra solului și indirect asupra apei și aerului.
- Realizarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare centralizată și tratarea apelor uzate în stații de epurare, în condițiile de calitate prevăzute de NTPA 001/2005, respective modernizarea celor existente.
- Vor fi delimitate zonele de protecție sanitară din zona sistemului de alimentare cu apă și cel de canalizare și stația de epurare, respective din zona cimitirului, precum și urmărirea respectării acestora.
- Interzicerea evacuărilor necontrolate de ape uzate din gospodării și de către agenții economici în domeniul public (către drumurile locale).
- Prevenirea scurgerilor accidentale de uleiuri uzate și combustibili în domeniul public (drumuri locale) de la mijloacele de transport care circulă pe drumurile publice, prin realizarea Inspekțiilor Tehnice Periodice.
- Verificarea pe teren de către autoritățile managementului corespunzător al deșeurilor și măsurilor pentru un management eficient al deșeurilor și creșterea ratei de reciclare, valorificarea deșeurilor biodegradabile și sistarea oricăror depozități necontrolate de deșeurii, colectarea deșeurilor din localitate în mod selectiv.
- Colectarea, depozitarea și eliminarea în condițiile legislației specifice în cazul deșeurilor industriale, medicale, toxice, a ambalajelor, uleiurilor uzate, bateriilor și acumulatorilor, deșeurilor de aparatură electrică și electronică, a deșeurilor metalice, din construcții și demolări, în măsura în care acestea pot rezulta.
- Interzicerea prin autorizația de mediu / funcționare la nivel de fiecare agent economic de pe raza UAT, a depozitărilor de orice natură (materii prime, materiale, deșeurii, ambalaje, rumeguș etc.), pe suprafețe de sol neprotejat.
- Încurajarea unor practici agricole moderne, monitorizarea modului de utilizare a fertilizatorilor și a substanțelor fito-sanitare în practicile agricole.
- Respectarea procedurilor legale de reglementare pe linie de protecția mediului pentru fiecare nou obiectiv industrial, agricol, de comerț, turism, prestări servicii.
- Modernizarea drumurilor și optimizarea circulației prin semnalizări și marcaje corespunzătoare în UAT.
- Respectarea condițiilor de izolație fonică în cazul clădirilor unde se amplasează în viitor eventualele unități de mică industrie sau pe Drumuri Naționale
- Se vor respecta normele de însorire conform Ordinului MS 119/2014, la construcții, distanța dintre clădirile de locuit, dotarea tehnico-edilitară, asigurarea spațiilor de joacă pentru copii, amenajare zone cu spații verzi de folosință generală, amplasarea unităților de mică industrie, comerciale și prestări servicii la distanțe conform RLU aferent PUG - 2023,
- Instituirea zonelor de protecție la monumentele istorice, ansambluri valoroase din punct de vedere arhitectural-urbanistic conform planșei **Reglementări urbanistice - zonificare**

- Respectarea zonelor de locuit prin realizarea de plantații și/sau perdele de protecție între zonele de locuit și cele industriale sau unitățile agricole.
- Punerea în valoare a zonelor cu potențial turistic, prin promovarea și dezvoltarea activității de turism și servicii, prin punerea în valoare a cadrului natural fără afectarea acestuia.
- Respectarea P.O.T., C.U.T. și a reglementărilor specifice propuse de PUG și RLU aferent, în scopul realizării unei integrări peisagistice corespunzătoare a cartierelor componente, cu evitarea dezvoltărilor neuniforme sau necontrolate.
- Se vor respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, respectiv schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute în PUG sau în registrul spațiilor verzi.
- Pentru fiecare zonă, subzonă și parcelă sunt stabiliți indici urbanistici, POT maxim, CUT maxim și regim de înălțime maxim, conform RLU și planșei **Reglementări urbanistice - zonificare**.

*

Măsuri de soluționare a problemelor de gestionare a deșeurilor

- Implementarea unui management corespunzător al deșeurilor și măsuri pentru un management eficient al deșeurilor și creșterea ratei de reciclare, valorificarea deșeurilor conform legislației mediului și prevederilor Planului de gestionare a deșeurilor pentru județ, pentru evitarea depozitelor necontrolate de deșeuri, curățarea și, după caz, reconstrucția ecologică a suprafețelor ocupate de aceste depozite.
- Evitarea depozitării necontrolate direct pe sol în spații neamenajate corespunzător a materialelor folosite și deșeurilor rezultate din fazele de construcții.
- Realizarea infrastructurii (platforme de pre colectare a deșeurilor menajere) de colectare selectivă, dotare cu containere și îmbunătățirea infrastructurii rutiere existente pentru transportul deșeurilor.
- Informarea prin mijloace adecvate (mass media, afișarea în locurile unde este interzisă abandonarea deșeurilor) a locuitorilor cu privire la necesitatea acțiunilor specifice asupra sistemului de gestionare și a sistemului de colectare selectivă a deșeurilor în recipiente închise.
- Depozitarea deșeurilor din construcții și demolări numai în locuri special amenajate și cu respectarea prevederilor legale, specifice pentru protecția mediului.
- Se vor respecta prevederile Legii 211/2010 privind regimul deșeurilor; se aplică în funcție de ordinea priorităților în cadrul legislației și al politicii în materie de prevenire a generării și de gestionare a deșeurilor. Gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dăuna mediului înconjurător.
- Este interzisă crearea unor noi depozite necontrolate de deșeuri pe teritoriul administrativ al comunei, este interzisă depozitarea necontrolată a deșeurilor în alte locuri decât cele prevăzute și special amenajate acestui scop.

*

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Ecosistemele terestre si acvatice pot fi afectate de :

- Lucrările de defrișare/despădurire.
- Lipsa lucrărilor de întreținere constantă a cursurilor de ape.
- Lipsa lucrărilor de întreținere constantă si de exploatarea incorecta a luciurilor de apă.
- Utilizarea nesupravegheată de specialiști a substantelor chimice in domeniul agricol.
- Dezechilibrele între zonele funcționale ale teritoriului.

Pentru protecția ecosistemelor terestre si acvatice s-au făcut următoarele propuneri:

- Reducerea presiunii prin pășunat între începutul lunii aprilie și jumătatea lunii mai.
- Toate luciurile de apa se vor exploata rațional pe baza unui plan care va fi urmărit in comun de beneficiar si de organul de gospodărire a apelor competent.
- Pentru orice investiție amplasata in ariile protejate se va obține avizul administratorului ariei protejate, precum si alte acte de reglementare emise de autoritățile competente.
- Respectarea prevederilor O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu completările și modificările ulterioare.
- Respectarea prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare - Capitolul VIII - Conservarea biodiversității și ariilor naturale protejate;
- Respectarea interdicțiilor privind ariile protejate în momentul realizării de noi investiții;
- Conservarea arilor protejate prin măsuri specifice;
- Orice plan/program sau proiect care nu are o legătură directă cu ori nu este necesar pentru managementul ariei naturale protejate de interes comunitar, dar care ar putea afecta în mod semnificativ aria, singur sau în combinație cu alte planuri sau proiecte, va fi supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, având în vedere obiectivele de conservare a acesteia;
- Sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au desemnate ariile, atunci când aceste activități au efect semnificativ, având in vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor;
- Orice intervenție realizată în interiorul sau în imediata vecinătate a ariilor protejate se va realiza cu avizul custozilor sau administratorilor acestora;
- Respectarea regimului de construire și distanțelor minime de protecție față de ecosistemele forestiere;
- Respectarea măsurilor impuse de autoritățile competente în domeniul protecției mediului privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor, a speciilor de floră și faună sălbatică.

*

Masuri pentru protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public :

- Autorizarea executării construcțiilor destinate instituțiilor publice sau serviciilor este asemănătoare locuințelor din zona, astfel încât să se respecte prevederile PUG-2023,
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în ariile protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor se va stabili în baza unor studii de specialitate;
- Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei;
- În zonele cu caracter istoric, consolidările structurale trebuie să fie de bună calitate și să nu afecteze aspectul exterior al clădirilor;
- Zona de protecție a monumentelor istorice este încadrată ca zonă cu utilizări permise cu condiții,
- Cimitirele vor beneficia de zone de protecție de minim 50 m lățime spre zonele funcționale limitrofe (locuințe, spații comerciale) și vor respecta toate autorizațiile emise de organele abilitate;
- Cimitirul va fi împrejmuit cu gard și cu o perdea de protecție vegetală (arbori de 6 m lățime, între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă cu lățimea de 3 m, iar între cimitir și zona de locuințe va fi o zonă de protecție de minim 50 m; în cazul cimitirelor noi, zona de protecție sanitară de minim 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor în imediata vecinătate a zonei de gospodărie comună trebuie să respecte zona de protecție sanitară de minim 50 m, conform Ordinului MS 119/2014;
- Amenajarea de spații verzi și de zone de agrement corespunzător numărului de locuitori și nu mai puțin de 26 mp pe cap locuitor;
- Adoptarea măsurilor și utilizarea echipamentelor care respectă prevederile HG 1756/2003 cu modificările și completările ulterioare, privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, fiind admisă doar folosirea echipamentelor ce poartă inscripționat în mod vizibil, lizibil și de neșters marcajul European de conformitate CE, însoțit de indicarea nivelului garantat al puterii sonore, izolarea fonica a clădirilor unde se găsesc surse generatoare de zgomot și vibrații, asigurarea perdelelor verzi de protecție de-a lungul drumurilor și cailor ferate.

Respectarea conținutului și obiectivelor planului de urbanism PUG (principii avute în vedere la elaborarea planului, lucrări propuse) este o măsură obligatorie, de la care nu se va putea deroga, în absența unor documentații care să detalieze eventualele lucrări propuse (documentații de tip PUZ).

*

8. PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII URBANISTICE - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Prezenta documentație ilustrează principiile generale de dezvoltare a comunei pentru următorii 10 ani, evidențind obiectivele acestei dezvoltări și stabilind permisiunile și restricțiile ce se vor urmări în activitatea de autorizare a construcțiilor și în implementarea proiectelor prioritare, identificate împreună cu autoritatea locală.

Obiectivul general este acela al unei dezvoltări echilibrate și armonioase, care să conducă la creșterea calității vieții locuitorilor comunei.

S-a urmărit menținerea elementelor care țin de un anumit specific local, în evoluția localității.

S-a propus, în raport cu diferitele tipuri de parcelare existente în cadrul funcțiunii predominante, aceea de locuire, o parcelă minimă construibilă – de 200 mp – și s-a stabilit un tip de ocupare al parcelei.

S-au propus măsuri pentru dezvoltarea și organizarea zonei centrale, reprezentative, a localităților.

S-a analizat oportunitatea conversiei zonelor agro-industriale în locuire. Ținând cont de tendințele socio-economice actuale s-a optat pentru menținerea funcțiunii agro-industriale pe amplasamentele respective, pe considerentul că resursa economică a dezvoltării viitoare a localității trebuie menținută și revigorată.

Indiferent de faptul că acest scenariu de evoluție se va confirma sau nu, reglementarea este aceeași, în sensul că orice dezvoltare se va face pe baza unei documentații de urbanism, cu aprobarea consiliului local care este, potrivit legii, responsabil cu activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivelul comunei.

Parametrii dezvoltării urbanistice au fost stabiliți prin:

- Delimitarea intravilanului către care tinde localitatea în perioada ce urmează
- Organizarea circulației, modernizarea străzilor
- Identificarea zonelor și a măsurilor urbanistice ce se impun pentru dezvoltarea activităților și funcțiunilor dominante, pe unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale definite pe criterii de omogenitate
- Delimitarea zonelor de protecție în intravilanul localității
- Identificarea permisiunilor și restricțiilor la nivelul fiecărei zone funcționale:
 - Interdicție definitivă de construire se instituie pentru culoarul de protecție (de 12,00 m) al LEA 20 KV.
 - Regimul maxim de înălțime permis: până la P+2E+M în zona centrală a comunei delimitată pe planșa **Reglementări urbanistice – zonificare funcțională**, adaptat fiecărei funcțiuni
 - Modalitatea de amplasare a construcțiilor noi pe parcele în raport cu axul străzilor de acces, cu limitele laterale și posterioare ale parcelei și cu celelalte construcții, pe aceeași parcelă
 - Indici maximi de control ai utilizării terenurilor (POT, CUT) în funcție de funcțiunea dominantă a fiecărei zone, de destinația clădirilor, de regimul de înălțime existent și propus, pentru ocuparea judicioasă a terenurilor

- Asigurarea acceselor, spațiilor de parcare, spațiilor verzi și plantate, alte condiționări, pentru fiecare funcțiune în parte

Soluția de organizare urbanistică a localității componente este prezentată în planșa **Reglementări urbanistice – zonificare funcțională** a documentației.

*

9. ZONA ACTIVITĂȚILOR DE TIP INDUSTRIAL ȘI DE DEPOZITARE

Potențialul economic al localității este dat de localizare, de condițiile naturale specifice, ca și de profilul economic al orașului, în principal agro-industrial. În cazul Comunei Mischii, dat fiind profilul economic al localității, trebuie amintit potențialul de producție agricolă bio, o piață de consum relativ întinsă și resursele naturale existente – situri, pădure, terenuri, materiale de construcții,

În contextul actual dezvoltarea economică trebuie susținută de o strategie de dezvoltare durabilă pe termen mediu și lung, cu o viziune clară de dezvoltare, cu programe și proiecte care să valorifice patrimoniul local, specificul local, produsul local.

Activitățile economice – atât cele din sectorul primar (agricole și de industrie extractivă), cât și secundar (industriale) și terțiar (comerț, servicii, altele) – care se desfășoară pe teritoriul Comunei Mischii, respecte OMS ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

10. REGLEMENTĂRI PENTRU ZONE ACTIVITĂȚILOR DE TIP AGRO-INDUSTRIAL SI SERVICII PROPUSE IN PUG:

- Activitățile productive agricole și industriale vor respecta OMS ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, ART.11. Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației
- Se va delimita perimetral o zonă tampon² pentru a sprijini protecția mediului de 6 - 10 m conform Planșa de **Încadrare în Teritoriu** și în Planșele de **Reglementări urbanistice – zonificare**.
- În desfășurarea activităților productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă numai cu condiția respectării procedurii de emitere a autorizației de mediu.

Utilizări permise

- Activități productive agricole și industriale, de exemplu: cercetare, prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive agricole și industriale (agro-industriale), inclusiv servicii (comerț, alimentație publică) aferente unităților economice, locuințe de serviciu sau unități de

² O zonă tampon este, în general, o zonă care se află între două sau mai multe zone, dar în funcție de tipul de zonă tampon, poate servi la separarea regiuni

cazare temporară pentru angajați în condiții ce vor fi reglementate printr-o autorizație de construire elaborată și aprobată în condițiile legii.

Utilizări permise cu condiționări

- În desfășurarea activităților productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă numai cu condiția respectării procedurii de emitere a autorizației de mediu conform Anexei nr.1a Ordinului nr. 1.798/2007 (*pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu. Se aprobă Procedura de emitere a autorizației de mediu, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezentul Ordin*) din 19 noiembrie 2007.
- Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism de tip PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce

*

11. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În ceea ce privește gradul de echipare cu echipamente tehnico-edilitare- este bun

Situația circulației rutiere pe teritoriul Comuna Mischii prezintă aspecte critice, în sensul că rețeaua de drumuri sătești și comunale este doar parțial modernizată.

În cele ce urmează se rețin aspectele esențiale pentru Echiparea edilitară și anume:

Alimentarea cu apă

Sistemul de alimentare cu apă este de tip centralizat și asigură necesarul de apă menajeră și de incendiu pentru toți locuitorii comunei Mischii.

Comuna Mischii dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă alcătuit din: 6 foraje hidrogeologice, instalație de tratare a apei cu ultraviolete, două rezervoare de înmagazinare supraterane, V=150 mc fiecare, stație de pompare și rețea de;

Conform informațiilor furnizate de Primăria Mischii.

Satul Mischii beneficiază de alimentare cu apă în proporție de 100%

Satul Mlecănești beneficiază de alimentare cu apă în proporție de 100%

Satul Motoci beneficiază de alimentare cu apă în proporție de 100%

Satul Urechești beneficiază de alimentare cu apă în proporție de 100%

Satul Călinești beneficiază de alimentare cu apă în proporție de 100%

Satul Gogoșești beneficiază de alimentare cu apă în proporție de 100%

Canalizarea

Se propune realizarea unui sistem centralizat de canalizarea apelor uzate menajere cu o stație de epurare compactă containerizată, modulară, în comuna Mischii.

Stație de epurare dimensionată pentru întreaga comună, modulară, tip MBBR, compactă, integral acoperită, cu două module de epurare (Q max/module de 500 mc/zi), sistem de canalizare ce va fi dimensionat pentru Q uz zi max = 922,07 mc/zi și Q orar max=96,68 mc/h, (4835 LE).

Stația de epurare este amplasată în zona de Nord-Est a localității Mischii pe teren domeniul public aflat în Zona unități economice (industriale și agricole), la peste 3000 m de zona de locuințe, stația de epurare face parte integrantă a investiției de Canalizare în sistem centralizat a comunei Mischii.

Apele pluviale provenite din ploii și din zăpezi, acestea sunt colectate prin șanțurile și rigolele stradale existente, precum și de rigolele pluviale care se vor realiza la reamenajarea și asfaltarea drumurilor din comună, cu evacuarea liberă în văile existente, precum și prin infiltrații naturale în sol sau/si canale de colectare ape pluviale.

În perspectivă se va avea în vedere ca sistemul de canalizare a apelor menajere să fie dublat de un sistem de canalizare separat pentru apele pluviale.

Conform informațiilor furnizate de Primăria Mischii.

Satul Mischii beneficiază de o rețea de canalizare în proporție de 100%

Satul Mlecănești beneficiază de o rețea de canalizare în proporție de 100%

Satul Urechești beneficiază de o rețea de canalizare în proporție de 100%

Satul Motoci beneficiază de o rețea de canalizare în proporție de 100%

Satul Călinești nu beneficiază de o rețea de canalizare.

Satul Gogoșești nu beneficiază de o rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Comuna Mischii este racordată la sistemul energetic național prin racorduri aeriene până la posturile de transformare.

Com. Mischii este electrificat integral, gospodăriile fiind alimentate de la rețeaua electrică existentă.

În Comuna Mischii sunt 9 posturi de transformare.

În Comuna Mischii Posturile de transformare existente sunt construite aerian, pe unul sau doi stâlpi din beton armat și echipate cu transformatoare 20/0,4 KV de la 63 la 250 KVA. Posturile în cabină de zidărie, prefabricate sau de tip anvelopă (metalice) sunt echipate cu transformatoare 20/0,4 KV de 400 până la 1600 KVA.

Posturile de transformare sunt prezentate în planșe de reglementari

Toate obiectivele industriale noi își vor realiza posturi de transformare proprii.

Alimentarea cu energie termică

Conform informațiilor furnizate de Primăria Mischii. În prezent gospodăriile din satele Mlecănești Mischii, Motoci și Urechești sunt racordate la rețeaua de alimentare cu gaze naturale. În satele Călinești și Gogoșești nu există o rețea de alimentare cu gaze naturale.

Rețele telefonice, cablu, internet

Primăria Comuna Mischii are centrală telefonică proprie.

Comuna Mischii beneficiază de servicii de televiziune prin cablu.

Primăria, unitățile de învățământ, celelalte instituții publice beneficiază de internet, televiziune prin cablu, în zonă există acoperire uniformă pentru rețelele de telefonie mobilă.

BILANȚ TERITORIAL GENERAL

ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFAȚA		SUPRAFAȚA	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
IS	Zona instituții publice și servicii, cu următoarele subzone funcționale:	6,73	1,08	7,75	1,10
	IS 1 – subzona instituții publice	0,91	0,15	0,91	0,13
	IS 2 – subzona instituții de învățământ	2,17	0,35	2,17	0,31
	IS 3 – subzona cultură-culte	1,58	0,25	1,58	0,22
	IS 4 – subzona serviciilor de sănătate	0,89	0,14	0,89	0,13
	IS 5 – subzona comerț și prestări servicii pentru populație	1,18	0,19	2,20	0,31
IA	Zona unități economice (industriale și agricole)	57,84	9,28	110,74	15,69
	I – unitati industriale si depozitare	36,84	5,91	34,16	4,98
	A – unitati agrozootehnice	21,00	3,37	76,58	10,85
L	Zona de locuire	412,84	76,20	505,62	71,63
SP	Zona de spații verzi și amenajate, turism, agrement și sport, având următoarele subzone funcționale ³ :	19,86	3,19	21,18	3,00
	P – subzona spațiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție)	10,41	1,67	10,77	1,53
	S – subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii)	9,45	1,52	10,41	1,47
C	Zona căi de comunicație	36,87	5,93	38,86	5,51
TE	Zona pentru echipare edilitară	0,92	0,15	0,62	0,09
GC	Zona gospodărie comunală	3,39	0,54	3,06	0,43
	GC 1 – subzona gospodărești (precolectare deșeuri menajere)	-	00	0,21	0,03
	GC 2 – subzona cimitire	3,39	0,54	2,85	0,40
Ape / alte terenuri		-	3,62	18,05	2,56
TOTAL INTRAVILAN		623,13	100,00	705,88	100,00

Intocmit:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI
arhitect și urbanist atestat

³ cf. 24/2007/ art.3