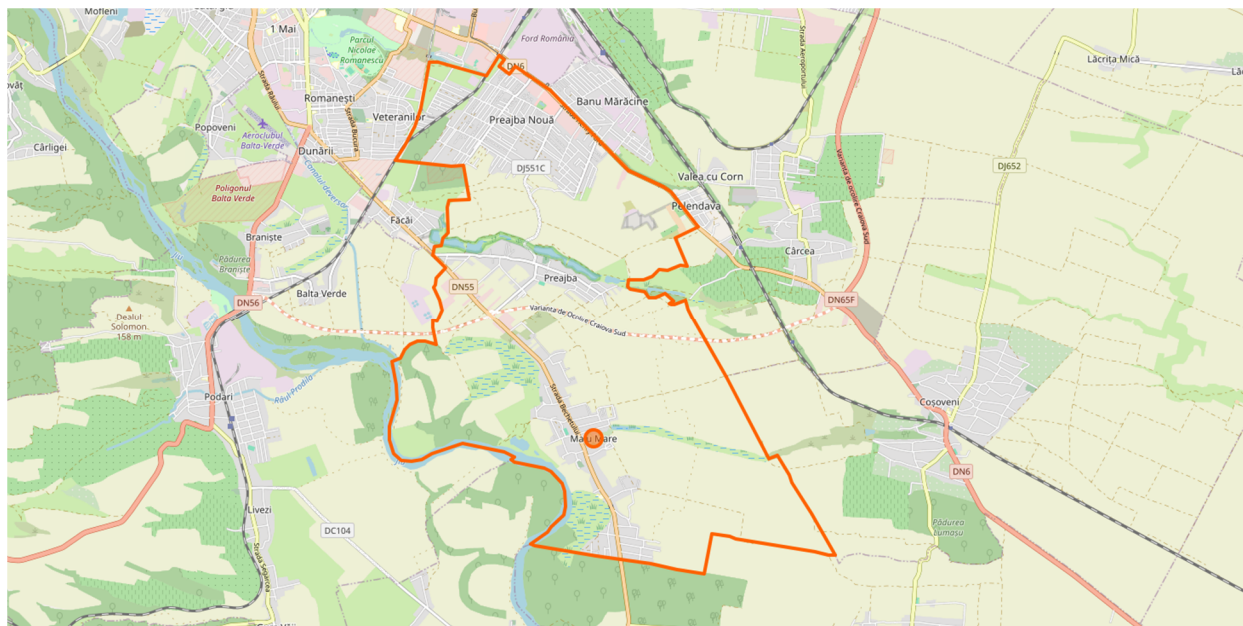


STUDII DE FUNDAMENTARE - CU CARACTER ANALITIC
ACTUALIZARE PLANUL URBANISTIC GENERAL
COMUNA MALU MARE, JUD. DOLJ



TIPURI DE PROPRIETATE

BENEFICIAR: Comuna MALU MARE, Jud. Dolj
Calea Teculescu, nr.14, Jud. Dolj

PROIECTANT GENERAL IN URBANISM: CP BAMPROIECT S.R.L
str.Brazda lui Novac , nr.83. jud. Dolj, telefon .0741233084, fax 0351-807432

COORDONATOR ȘI ȘEF DE PROIECT:
DR. ARH. URB. MOHAMMAD AL-BASHTAWI
arhitect - urbanist atestat, pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului – Expert RUR

COLECTIV DE ELABORARE	2
TIPURI DE PROPRIETATE ALE	
1. DATE GENERALE	3
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	3
1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ	3
1.4. BAZĂ LEGALĂ ȘI BAZE DE DATE UTILIZATE	5
1.5. METODOLOGIE DE LUCRU	5
2. INTRODUCERE	5
2.1. EVOLUTIE ISTORICĂ	6
2.2. EVOLUȚIA ISTORICĂ A PROPRIETĂȚII	8
3. SITUAȚIA ACTUALĂ – TIPURI DE PROPRIETATE	11
3.1 DISTRIBUȚIA TERENURILOR AGRICOLE	12
3.2 DISTRIBUȚIA TERENURILOR NEAGRICOLE	12
4. INTRAVILANUL EXISTENT AL COMUNEI MALU MARE	13
5. CONCLUZII ȘI RECOMANDARI	13

*

Condiții generale de elaborare a studiilor de fundamentare

Aceste studii sunt definite ca și lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază și a politicilor și proiectelor prin care documentațiile se operaționalizează¹.

Studiile de fundamentare trebuie să asigure compatibilitatea teritorială dintre PATN și strategiile și planurile elaborate la nivel european, național, regional, județean și local în domeniile țintă și se realizează anterior sau concomitent cu elaborarea PATN.

Prezenta documentație se elaborează cu respectarea prevederilor **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, iar regulamentul local de urbanism aferent, cu respectarea prevederilor **Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/1999**.

Studiile de fundamentare ce stau la baza elaborării Planului Urbanistic General au fost întocmite în acord cu rigorile instituite de art. 20 Fundamentarea și elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Normei metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, parte integrantă a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

¹ În conformitate cu Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, art. 80, alin. 1.

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.), Comuna MALU MARE - Județul Dolj
- Beneficiar: Comuna Malu Mare, jud. Dolj
- Proiectant general, proiectant de urbanism: CP BAMPROIECT srl, mun. Craiova, Dolj
- Coordonaor: urbanist cu drept de semnătură dr.arh.Urb. **Mohammad Al-Bashtawi**.
- TEL: 0741 233 084; FAX: 0351 807 432, E-mail: bamproiect@yahoo.com
- Data elaborării: 2024 - 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări este teritoriul delimitat ca teritoriu intravilan al comunei Malu Mare, Județul Dolj, pentru care se elaborează actualizare Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, pentru actualizarea P.U.G. elaborat în anul 2005, aprobat cu HCL nr. 54/24.10.2005 și prelungit cu HCL 37/21.03.2019 de Consiliul Local Malu Mare, și care va fi referit în continuare ca „**PUG 2005**”.

Documentația se elaborează cu respectarea cerințelor stabilite prin legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și domeniile 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, prin hotărâre.

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.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național,
- Planul pentru Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia 2021-2027 (PDR Sud-Vest Oltenia), aprobat de Consiliul pentru Dezvoltare Regională Sud-Vest
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Dolj.
- Planului Urbanistic General ale comunei Malu Mare aprobat cu HCL nr. 54/24.10.2005
- Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Județului Dolj pentru perioada 2021-2027

Precum și următoarele acte normative:

- Codul civil - Legea nr. 287/ 17 iulie 2009, Actualizată 2025 În vigoare la data de 10.01.2025, ultima modificare s-a făcut prin Legea nr. 122/ 30 aprilie 2024 pentru introducerea, modificarea sau completarea mențiunii privind transpunerea normelor Uniunii Europene în cuprinsul unor acte normative.
- LEGEA nr. 350/26.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA nr. 50/14.03.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- LEGEA nr.203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;

- LEGEA nr. 55/16.03.2006 privind siguranța feroviară;
- LEGEA nr. 213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- HOTARAREA nr.525/1996 (republicata în 27.11.2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HOTĂRÂREA nr.817/14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- ORDONANȚA DE URGENȚA nr. 43/28.08.1997 (republicata în 29.07.1998) privind regimul drumurilor;
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.195/22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordin MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- Ordin nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM – 007 – 2000;
- Ordin MTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice “Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZ)”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Alte surse de informații utilizate în cadrul lucrării au fost:

- „Dicționarul istoric al localităților din județul Dolj” – Academia Română, Institutul de Cercetare Socio-Umană „C.S. Nicolăescu Plopșor”, Craiova (2004), Ed. ALMA-Craiova
- Lista Monumentelor Istorice din Județul Dolj (LMI 2015 - Dolj), actualizată în 2020
- Date statistice și informații actualizate furnizate de Direcția Regională de Statistică Dolj prin grija beneficiarului
- Datele culese de proiectant în teren, în discuțiile cu reprezentanții administrației publice locale și concluziile consultărilor publice organizate pe parcursul elaborării documentației în cadrul Primăriei.

1.4. BAZA LEGALĂ ȘI BAZE DE DATE UTILIZATE

Prezentul studiu se întemeiază pe art. 20/cap.III (Fundamentarea și elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism) din 233/2016 Fundamentarea studiilor și concluziilor din cadrul prezentei documentații de urbanism PUG sunt realizate pe baza datelor colectate, interpretate și analizate în vederea actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Malu Mare.

Baza de date cuprinde lucrările de specialitate prin care se realizează analizele și propunerile de soluționare a problemelor teritoriului și localităților componente, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale.

Acestea se preiau prin documentația de bază PUG și RLU aferent, în conformitate cu concluziile formulate; de asemenea, au fost folosite studii, cercetări și proiectele anterioare prezentei documentații PUG.

1.5. METODOLOGIE DE LUCRU

Datele utilizate în realizarea studiilor de fundamentare ce stau la baza actualizării Planului Urbanistic General al comunei Malu Mare, județul Dolj, denumit în cele ce urmează PUG 2024-2026, au fost furnizate, prin grija beneficiarului, primăria comunei Malu Mare, de către Institutul Național de Statistică, prin intermediul Direcției Județene de Statistică Dolj. În vederea elaborării prezentei documentații, au fost preluate, utilizate și interpretate cele mai noi date, puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

2. INTRODUCERE

Comuna Malu Mare este situată la sud de municipiul Craiova, de-a lungul drumului național Craiova-Bechet, în câmpia de est a Jiului, subunitate a "Campiei Olteniei".

comuna Malu Mare are (2) două localități componente care sunt situate în teritoriul administrativ astfel:

- satul Malu Mare - reședință de comună situat în zona Centrală a teritoriului, în lungul DN 55.
- satul Preajba este situat în partea de Nord a teritoriului, alipit practic de Municipiul Craiova delimitat în Est de Bulevardul Henry Ford (DN6)

Legătura dintre cele (2) două localități ale comunei se face prin intermediul drumului județean DJ551C.

Unitatea administrativ-teritorială are o suprafață de 3086 ha, conform suportului topografic pus la dispoziție proiectantului de către beneficiar, primit de la ANCPI; și o populație de 6950² persoane, conform datelor Direcției Regionale de Statistică Dolj, transmise de beneficiar.

Comuna Malu Mare se învecinează cu următoarele unități administrativ - teritoriale:

- NORD – Municipiul CRAIOVA;
- EST – NORD - EST – Comuna COȘOVENI;
- VEST – comuna PODARI;
- SUD – Comuna GHINDENI

² Date statistice și informații actualizate furnizate de beneficiar – 2021

2.1.EVOLUȚIE ISTORICĂ

Teritoriul a avut următoarea împărțire administrativă și componență:

PERIOADA	COMUNĂ	PLĂȘI	COMPONENȚA
1865	Malu Mare	Ocolu	satele Malu Mare, Malu Mic
1873	Malu Mare	Ocolu	satele Malu Mare, Malu Mic
	Preajba	Ocolu	satele Carcea, Prisca, Preajba
1875	Malu Mare	Ocolu	satele Malu Mare, Malu Mic
	Preajba	Ocolu	satele Carcea, Prisca, Preajba, Cosoveni de Sus
1887	Malu Mare	Amaradia-Ocol	satele Malu Mare, Malu Mic
	Preajba	Ocolu	satul Preajba
1889	Malu Mare	Balta-Verde	satele Malu Mare, Malu Mic
1908	Malu Mare	Sacuiu	satele Malu Mare, Malu Mic
1912	Malu Mare	Sacuiu	satele Malu Mare, Malu Mic
1930	Malu Mare	Sacuiu	satele Malu Mare, Malu Mic
1932	Malu Mare	Craiova	satele Malu Mare, Malu Mic
1939	Malu Mare	Craiova	satele Malu Mare, Malu Mic
	Preajba	Ocolu	satele Preajba, Lunga si Carcea
1941	Malu Mare	Craiova	satele Malu Mare, Malu Mic
1943	Malu Mare	Craiova	satele Malu Mare, Malu Mic, Preajba
1950-1968	Malu Mare	Craiova	satele Malu Mare, Malu Mic, Preajba

Teritoriul comunei a avut mai multe împărțiri administrative. Prima împărțire este dată de componența Plășilor Ocolu, Amaradia-Ocolu, Balta-Verde, Sacuiu și Craiova; iar a doua dată de componența comunelor, Malu Mare și Preajba (astăzi parte a comunei Malu Mare).

Comuna avea trei sate componente: Malu Mare (reședință) și satele Preajba și Malu Mic³ (sat comasat).

În momentul de față comuna Malu Mare are două sate:

- Sat reședință de comună cu același nume_Malu Mare.
- Sat component Preajba

Comuna face parte din_așezările rurale tradiționale din Câmpia Română, are două componente majore: vatra și moșia. Vatra satului reprezintă zona construită, iar moșia este zona de teren cultivat, aflată în afara vetrei satului. Vatra satului este nucleul localității și corespunde zonei pe care astăzi o numim „intravilan”, în opoziție cu „extravilan” – terenurile neconstruite, aflate pe teritoriul administrativ al localității.

Comuna se află pe Valea Jiului, în zona de contact dintre Piemontul Getic (unitățile Bălăciței în nord-vest și Oltețului în nord-est) și Câmpia Română (subunitatea Câmpia Olteniei cu Câmpul Sălcuța și Câmpul Leu-Rotunda) și se învecinează în Nord cu Municipiul Craiova.

COMUNA MALU MARE

Comuna a fost înființată prin legea administrativă din 31 martie 1864, desființată în anul 1930, reinfiintata in anul 1932. A facut parte din plășile: Ocolu (1865-1887, 1932-1950),

³ „Dicționarul istoric al localităților din județul Dolj”

Amaradia-Ocol (1887-1889), Balta-Verde (1889-1908), Sacuiu (1908-1930) si din raionul Craiova (1950-1956- sub numele de Malu, 1956-1968).

A fost constituita din satele Malu Mare (1864-1865, 1873-1887), Malu Mare, Malu Mic (1865-1873, 1887-1939, 1932-1943), Malu Mare, Malu Mic, Preajba (1943-1968). Conform ultimei impartiri administrative din 2004 comuna este formata din satele Malu Mare si Preajba.

În conformitate cu ultima impartire administrativă, este alcătuită din satele: Malu Mare(reședință) și Preajba.

COMUNA PREAJBA:

Comuna infiintata in anul 1873, desfiintata in anul 1875, reinfiintata in anul 1887, desfiintata in anul 1912, reinfiintata in anul 1939, desfiintata in anul 1943.

A fost inregistrata in plasile Ocolu (1873 - 1875, 1887-1912, 1939-1941), Craiova (1941-1950).

A fost formata din satele Carcea, Prisca, Preajba (1873-1874), Carcea, Prisca, Preajba, Cosoveni de Sus (1874-1878), Preajba Lunga si Carcea (1939-1943).

SATUL MALU MARE:

Sat adunat. A facut parte din comunele Malu Mare, (1864-1930, 1932-1943), Cosovenii de Sus (1930-1932), Malu (1950-1956). Zona a fost locuită din cele mai vechi timpuri.

In punctul "La jumatati", situate la 250 m Vest de Primarie, s-a descoperit pe terasa stanga a Jiului o asezare hallstattiana. Punctul se afla pe un bot de deal mai inalt decat restul terasei, distrus la Sud de apele Jiului care macina terasa.

Asezarea se intinde pe aproximativ 150x50m. Stratul de cultura este gros de 0,50x0,70m si se observa clar in rupturi terasei. Ceramica apartine culturii Basarabi. S-a recuperat si un vas borcan intregibil, ornamentat cu doua brauri alveolare crestate.

Este mentionat in Szathmary (1864). Prin legea rurala din 1864 au fost impropietarii 149 locuitori, prin cea din anul 1921, 60 locuitori, iar prin cea din anul 1945, 24 locuitori.

Localitate complet colectivizata in anul 1962.

SATUL MALU MIC:

Sat adunat. A facut parte din comunele: Malu Mare (1865-1930), 1932-1950, 1956-1965), Cosovenii de Sus (1930-1932), Malu (1950-1956).

Este mentionat in Szathmary (1864).

Evolutie demografica. In anul 1912 in sat erau 285 locuitori (151 B, 134 F), 57 case locuite, 2 nelocuite, 66 gospodarii, 2 carciuni.

SATUL PREAJBA:

Sat adunat Inregistrat in plasa Ocolu (1860-1890)

A facut parte din comunele Ghindeni (1873-1875, 1887-1992), Carcea (1912-1939), Malu Mare (1943- pana in prezent).

Conform catagrafiei din anul 1828 satul era impartit in Preajba de Sus si Preajba de Jos. Preajba de Sus apartinea paharnicului Stan Jianu avand 25 birnici (4 frunte, 6 mijloc, 15 coada) iar Preajba de Jos apartinea cluceresei Rucsandrii Otetelisanu, avand 10 birnici (4 mijloc, 6 coada).

În catagrafia din anul 1831 satul apare împărțit în două părți; Preajba Mare și Preajba Mică; Preajba Mare aparținea logofetesei Zmaranda Brailoiu și căminarul Ștefan Hagi Mosu, având 146 familii (10 feciori de muncă) iar Preajba Mică aparținea de-a valma logofetesei Smaranda Brailoiu, stolnicului Costache Brailoiu și părintelui Mihai Călișcul având 50 de familii (14 feciori de muncă).

După legea rurală din 1864 sunt impropriatizate 93 de locuitori, prin cea din anul 1921, 53 locuitori, iar prin cea din 1945, 16 locuitori.

Localitatea complet colectivizată în anul 1962.

De la înființare și până în prezent, teritoriul comunei Malu Mare a fost înregistrat în jud. Dolj astfel:

PERIOADA	COMPONENTA
1860	Satul Preajba este înregistrat în plasa Ocolu.
1864	Satele Malu Mic și Malu Mare sunt menționate în Szathmary, Comuna Malu Mare este înființată
1873-1875	Comuna Preajba este înființată și desființată
1887-1912	Comuna Preajba este reînființată și desființată
1930-1932	Comuna Malu Mare este desființată și reînființată
1939-1943	Comuna Preajba este reînființată și desființată
Prezent	Comuna Malu Mare este alcătuită din satele Preajba și Malu Mare

2.2. EVOLUȚIA ISTORICĂ A PROPRIETĂȚII

COMUNA MALU MARE

Comuna a fost înființată prin legea administrativă din 31 martie 1864, desființată în anul 1930, reînființată în anul 1932. A făcut parte din plășile: Ocolu (1865-1887, 1932-1950), Amaradia-Ocol (1887-1889), Balta-Verde (1889-1908), Sacuiu (1908-1930) și din raionul Craiova (1950-1956- sub numele de Malu, 1956-1968). A fost constituită din satele Malu Mare (1864-1865, 1873-1887), Malu Mare, Malu Mic (1865-1873, 1887-1939, 1932-1943), Malu Mare, Malu Mic, Preajba (1943-1968). Conform ultimei împărțiri administrative din 2004 comuna este formată din satele Malu Mare și Preajba.

În conformitate cu ultima împărțire administrativă, este alcătuită din satele: Malu Mare (reședință) și Preajba.

Asezarea. Localitate în Câmpia Romanatilor, pe stanga Văii Jiului, la 11 km Sud-Est de Municipiul Craiova.

Vecini. Nord, Municipiul Craiova; Sud-Est, comuna Leu; Vest, comunele Teasc, Tuglui și Podari.

Resursele naturale. Terenuri arabile valorificate prin culturi agricole diverse.

Economia. Ocupația de bază a locuitorilor este agricultura cu ramurile conexe.

În anul 1892, suprafața comunei era de 2805 Ha, din care: 2635 Ha pământ arabil, 20 Ha iaz, 50 Ha fâneată și 80 Ha pădure. Moșii se găsesc în satele Malu Mare, aparținând lui N. Căncea și locuitorilor și Malul Mic aparținând lui C.G. Dăbuleanu și locuitorilor. În același an în comuna se găseau 4 cărucii.

În anul 1912 – o bancă populară, 1 grădina de zarzavat, 1 conac de moșie.

Institutii. In anul 1892 in comuna era 1 scoala mixta (functioneaza din 1890, intretinuta de stat; frecventata de 53 elevi), 1 biserica; in anul 1912- 1 primarie, post de jandarmi, post telephonic, 1 scoala.

Conform recensamantului din 2002 suprafata comunei este de 6044 ha din care 4931 Ha suprafata agricola (4673 Ha arabila, 4 Ha livezi si pepiniere pomicole, 65 Ha vii si pepiniere viticole, 189 Ha pasuni). Efectivul de animale este de 546 bovine, 1010 porcine, 750 ovine, 15000 pasari.

Populatia comunei este de 4796 locuitori (2450F, 2346B) cu o densitate de 79,4 locuitori/km², 2039 locuinte (68888 m² suprafata locuibila). Numarul salariatilor pe principalele activitati, la nivelul anului 2002 este de 171 salariati (12 in agricultura, 25 in industrie, 75 in invatamant, 7 in sanatate).

In acelasi an in comuna se gaseau un dispensar (3 medici, 4 personal sanitar mediu), 3 scoli primare si gimnaziale (426 elevi, 31 cadre didactice), 1 liceu (179 elevi, 18 cadre didactice, 35 Sali de clasa, 4 laboratoare), 4 biblioteci (1 publica), 3 unitati PTTR (231 abonati la serviciul telefonic, 311 abonati radio, 745 abonati TV).

SATUL MALU MARE:

Sat adunat. A facut parte din comunele Malu Mare, (1864-1930, 1932-1943), Cosovenii de Sus (1930-1932), Malu (1950-1956). Zona a fost locuită din cele mai vechi timpuri.

In punctul "La jumatati", situate la 250 m Vest de Primarie, s-a descoperit pe terasa stanga a Jiului o asezare hallstattiana. Punctul se afla pe un bot de deal mai inalt decat restul terasei, distrus la Sud de apele Jiului care macina terasa.

Asezarea se intinde pe aproximativ 150x50m. Stratul de cultura este gros de 0,50x0,70m si se observa clar in rupturi terasei. Ceramica apartine culturii Basarabi. S-a recuperat si un vas borcan intregibil, ornamentat cu doua brauri alveolare crestate.

Este mentionat in Szathmary (1864). Prin legea rurala din 1864 au fost impropietariți 149 locuitori, prin cea din anul 1921, 60 locuitori, iar prin cea din anul 1945, 24 locuitori.

Localitate complet colectivizata in anul 1962.

Economia: In anul 1912 in sat se gaseau 1 banca populara, 1 gradina de zarzavat, 1 conac de mosie, 1 carciuna.

Evolutia demografică: In anul 1892, in sat erau 509 locuitori (257 B, 252 F), 44 case, 73 bordeie; in 1912- 680 locuitori (334 B, #46 F), 142 cladiri locuite, 11 cladiri nelocuite, 156 gospodarii.

Institutii: In anul 1892, in sat se gasea o scoala mixta (functioneaza din octombrie 1890 si este intretinuta de stat); in anul 1912- primarie, scoala, post de jandarmi, post telephonic.

Personalitati: Manole Neagoe (1930), istoric medievist.

SATUL MALU MIC:

Sat adunat. A facut parte din comunele: Malu Mare (1865-1930), 1932-1950, 1956-1965), Cosovenii de Sus (1930-1932), Malu (1950-1956).

Este mentionat in Szathmary (1864).

Evolutie demografica. In anul 1912 in sat erau 285 locuitori (151 B, 134 F), 57 case locuite, 2 nelocuite, 66 gospodarii, 2 carciumi.

COMUNA PREAJBA:

Comuna înființată în anul 1873, desființată în anul 1875, reînființată în anul 1887, desființată în anul 1912, reînființată în anul 1939, desființată în anul 1943.

A fost înregistrată în plasele Ocolu (1873 - 1875, 1887-1912, 1939-1941), Craiova (1941-1950).

A fost formată din satele Carcea, Prisca, Preajba (1873-1874), Carcea, Prisca, Preajba, Cosoveni de Sus (1874-1878), Preajba Lunga și Carcea (1939-1943).

Economia: În anul 1892, suprafața comunei era de 7330 pogoane (5984 pământ arabil, 30 pogoane fanete, 90 pogoane islaz, 216 teren sterp, 60 varzarie, 950 vii). În același an, în comuna erau 1 rotar, 2 dulgheri, 1 dogar, 1 fierar, (în Preajba); 5 rotari, 6 dulgheri, 1 dogar, 3 fierari (în Carcea), 10 Carciumi.

SATUL PREAJBA:

Sat adunat înregistrat în plasa Ocolu (1860-1890)

A făcut parte din comunele Ghindeni (1873-1875, 1887-1992), Carcea (1912-1939), Malu Mare (1943- până în prezent).

Evoluția proprietății: Conform catagrafiei din anul 1828 satul era împartit în Preajba de Sus și Preajba de Jos. Preajba de Sus aparținea paharnicului Stan Jianu având 25 birnici (4 frunte, 6 mijloc, 15 coada) iar Preajba de Jos aparținea cluceresei Rucsandrii Otetelisanu, având 10 birnici (4 mijloc, 6 coada).

În catagrafia din anul 1831 satul apare împartit în două parti; Preajba Mare și Preajba Mica; Preajba Mare aparținea logofetesei Zmaranda Brailoiu și căminarul Stefan Hagi Mosu, având 146 familii (10 feciori de muncă) iar Preajba Mica aparținea de-a valma logofetesei Smaranda Brailoiu, stolnicului Costache Brailoiu și părintelui Mihai Cliiriscu având 50 de familii (14 feciori de muncă).

După legea rurală din 1864 sunt improprietarți 93 de locuitori, prin cea din anul 1921, 53 locuitori, iar prin cea din 1945, 16 locuitori.

Localitatea complet colectivizată în anul 1962.

Economia: În anul 1892, în anul 1892, satul avea 750 locuitori, 75 case; în anul 1912- 691 locuitori (341 M, 350 F), 148 clădiri locuitori, 7 clădiri nelocuite, 155 gospodării.

Institutiile: În anul 1892, în sat se găseau: 1 școală, 1 biserică de zid (cu hramul "Sf. Stefan și Sf. Gheorghe" fondată la 25 noiembrie 1778 de vel paharnicul Hagi Stan Jianu reparată în 1833 de Constantin și Teodor din Preajba); în anul 1912- o biserică, o școală.

*

Unitatea administrativ-teritorială are o suprafață de **3086 ha⁴**, și o populație de 6950 locuitori înregistrați în 2022, comuna se situează în categoria comunelor mari, conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică)

Teritoriul administrativ are o suprafață de 3086⁵ ha din care:

- intravilan: 1577,00 ha (potrivit PUG 2005);
- extravilan: 1509,00 ha (potrivit PUG 2005);

Extravilanul cuprinde terenuri agricole și neagricole.

⁴ conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică, și conf. Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Dolj pentru perioada 2021 – 2027

⁵ Conf. PUG 2005

3. SITUAȚIA ACTUALĂ – TIPURI DE PROPRIETATE

Pe teritoriul administrativ al comunei Malu Mare se întâlnesc următoarele tipuri de proprietate:

a) Proprietate publică, aparținând statului român, din care:

- Proprietate publică de interes local, aparținând statului român și aflându-se în gestiunea administrației publice locale
- Proprietate publică de interes național, aparținând statului român și aflându-se în gestiunea guvernului român, prin intermediul ministerelor și companiilor de stat sau private, aflate în subordinea acestora

b) Proprietate privată, diferențiată în funcție de titularii drepturilor după cum urmează:

- Proprietatea privată aflată în gestiunea instituțiilor publice (proprietatea privată a comunei, gestionată de primar)
- Proprietatea privată a persoanelor fizice asupra bunurilor mobile (construcții) și imobile (terenuri) de pe teritoriul administrativ al comunei
- Proprietatea privată a persoanelor juridice asupra bunurilor mobile (construcții) și imobile (terenuri) de pe teritoriul administrativ al comunei

La nivelul comunei Malu Mare, în prezent, proprietatea este întâlnită atât sub formă publică, cât și sub formă privată.

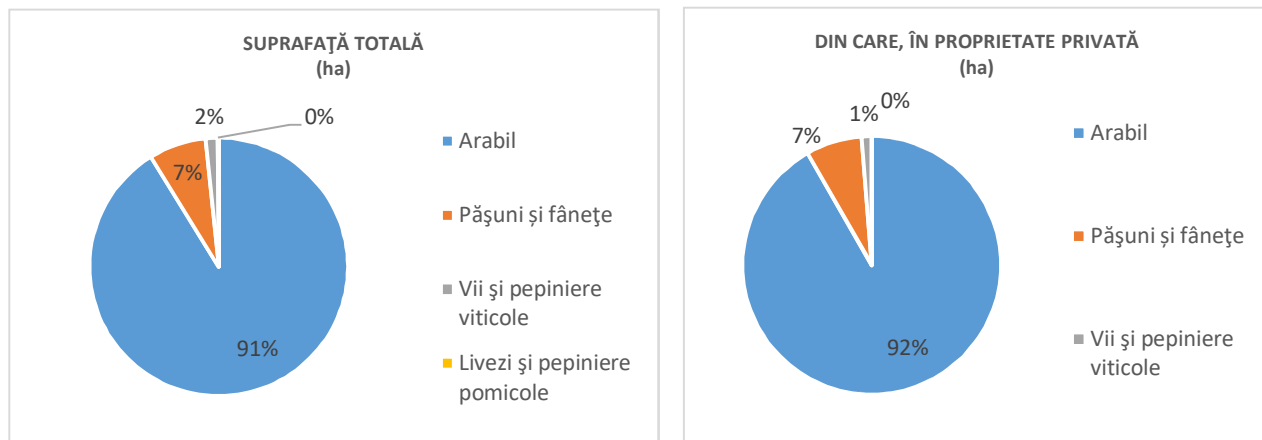
În ceea ce privește proprietatea privată, din această categorie fac parte locuințele din comună, în proporție de 5,60%, precum și terenurile proprietate privată ale locuitorilor și ale altor persoane de drept privat, atât fizice cât și juridice.

Proprietatea publică în comuna Malu Mare cunoaște trei naturi, având astfel trei titulari distincți:

- a) Proprietatea publică de interes local, mai exact proprietatea publică a comunei Malu Mare, din care fac parte, în principal, terenurile afectate de traseele drumurilor locale și comunale.
- b) Proprietatea publică de interes județean, sau proprietatea publică națională. Din această categorie fac parte terenurile afectate de traseul DJ 551C.
- c) Proprietatea publică de interes național, sau proprietatea publică națională. Din această categorie fac parte terenurile afectate de traseul drumului național DN 55, DN6, Centura ocolitoare de Sud a Mun. Craiova și altele.

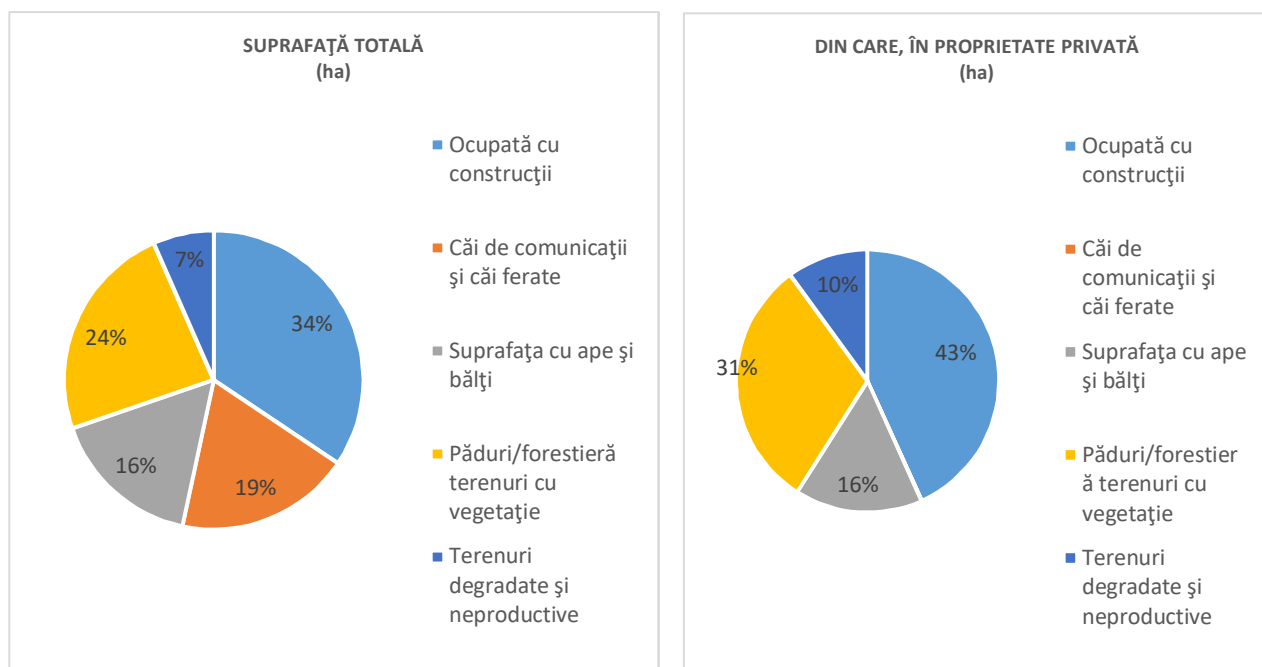
MOD DE FOLOSINȚĂ	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ (ha)	DIN CARE, ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ (ha)
AGRICOL	2578	2344
Arabil	2329	2149
Pășuni și fânețe	183	165
Vii și pepiniere viticole	38	30
Livezi și pepiniere pomicele	4	-
NEAGRICOL	532	349
Ocupată cu construcții	183	151
Căi de comunicații și căi ferate	101	-
Suprafața cu ape și bălți	87	55
Păduri/forestieră terenuri cu vegetație	126	108
Terenuri degradate și neproductive	35	35
TOTAL	3086	2693

3.1. STRUCTURA TERENURILOR AGRICOLE



Din totalul terenurilor agricole, în anul 2023, ponderea cea mai mare o au terenurile arabile (91%), apoi terenurile cu pășuni și fânețe (7%) urmate apoi în procente mici de terenurile cu vii și terenurile viticole (2%)

3.2. STRUCTURA TERENURILOR NEAGRICOLE



Din totalul terenurilor neagricole, în anul 2023, ponderea cea mai mare o au terenurile ocupate de construcții (34%), caracteristic pentru comuna Malu Mare care se află aproape de Mun. Craiova, apoi terenurile cu Păduri și Fond Forestier (24%), urmate apoi de căi de comunicații și căi ferate (19%) și de suprafețe cu ape și bălți (16%). Terenurile neproductive nu au mai mult de 7%.

De menționat sunt și valorile terenurilor forestiere în proprietate privată. De această dată, din 108 ha care sunt în proprietate privată, se observă că terenurile ocupate cu construcții au ponderea cea mai mare (43%) urmate de cea a pădurilor (31%) și a apelor și bălților (16%). Terenurile neproductive nu depășesc 10%.

4. INTRAVILANUL EXISTENT AL COMUNEI MALU MARE

Intravilanul existent, așa cum a fost aprobat în PUG 2005, care a fost realizat pe suport de 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 sau scoase în si din intravilan, în culoare gri punctat.

NR. CRT.	LOCALITATEA	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN (ha)
3	Sat PREAJBA	988,65
4	Sat MALU MARE	500,05
TOTAL INTRAVILAN		1488,7

*

Potrivit PUG 2005 zonificarea propusă pentru comuna **Malu Mare** se prezenta după cum urmează:

ZONIFICARE		SUPRAFAȚĂ	
		ha	%
1	Locuințe și funcțiuni complementare	565,2	52,7
2	Unități industriale și de depozitare	89,5	8,2
3	Unități agrozootehnice	17,7	1,6
4	Instituții și servicii de interes public	10,0	1,9
5	Căi de comunicație transport rutier	174,4	16,2
6	Spații verzi, sport, agrement	121,0	11,2
7	Construcții tehnico-edilitare	60,0	5,5
8	Gospodărie comunală, cimitire	1,70	0,2
9	TDS	-	-
10	Terenuri libere	-	-
11	Ape	27,5	2,5
12	Terenuri neproductive	-	-
TOTAL INTRAVILAN		1067	100,00

În urma analizării și interpretării datelor furnizate cu privire la circulația terenurilor, nu au fost identificate disfuncționalități cu privire la regimul juridic, nu au fost identificate suprapuneri de proprietăți și nici proprietăți fără delimitare sau care să nu fie localizate.

În cadrul prezentului studiu nu s-au analizat/interpretat informații cu privire la natura și modul de dobândire a drepturilor de proprietate privată asupra imobilelor de pe teritoriul administrativ al comunei, deoarece nu au fost furnizate date cu privire la existența (sau inexistența) litigiilor, nici nu au fost semnalate direct litigii care să vizeze vreun imobil, construcție sau dreptul de proprietate al vreunui locuitor.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

În urma studiului efectuat asupra tipurilor de proprietate din comuna Malu Mare, au fost formulate următoarele propuneri:

- În urma extinderii intravilanului, toate extinderile arterelor existente, precum și toate noile artere ce vor rezulta în urma implementării proiectelor de dezvoltare vor fi trecute în proprietatea publică a statului, după caz;

- Orice înstrăinare a unui monument istoric se va realiza doar cu respectarea dreptului de preempțiune al statului român;
- Pentru implementarea de noi obiective de utilitate publică, în măsura în care comuna nu dispune de suprafețele necesare de teren, se vor identifica noi soluții adecvate, precum achiziționarea de terenuri, închirierea, exproprierea etc.;
- Pentru orice operațiuni urbanistice care generează apariția de noi căi de acces (distincte de cele menționate la primul punct) se vor realiza în mod obligatoriu documentații de urbanism

În vederea elaborării documentației PUG, s-a constatat că situația actuală a regimului proprietății din comuna Malu Mare nu generează disfuncții sau impedimente.

Rezolvarea infrastructurii de telecomunicații și a rețelei de iluminat public, ca și stadiul dezvoltării rețelei de alimentare cu apă la sate aparținătoare de comuna constituie priorități pentru dezvoltare, o parte dintre aceste operațiuni având posibilitatea de a genera necesitatea unor procedee de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Pentru următorii zece ani însă, în condițiile actuale, nu sunt previzibile operațiuni majore de dezvoltare, motiv pentru care propunerile documentației PUG vor merge în direcția completării dotării tehnico-edilitare și creșterii gradului de confort, ca și condiție esențială a creșterii calității vieții locuitorilor și totodată creșterii atractivității comunei pentru investiții majore în sectorul privat.

NOTA: Diferitele naturi ale proprietății publice, respectiv stadiul actual al proprietății private în comună, nu influențează în mod direct dezvoltarea urbană. În vederea implementării unor proiecte necesare de către autoritățile publice în viitor, atât la nivel local, cât și în parteneriat cu autoritățile altor UAT, legislația română pune la dispoziția acestora instrumentele necesare (precum procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică).

Întocmit de,
CP BAMPROIECT S.R.L.

Urb. SOFIAN AL-BASHTAWI

Stagiar RUR – *Master în amenajare teritorială și dezvoltare regională*

Urb. Peis. ANDREI BĂRDINICI

Stagiar RUR – *Master în peisaj și teritoriu*

COORDONATOR: DR. ARH. URB. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect-urbanist atestat, pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului – **EXPERT RUR**