

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 156 / 2019

*INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI*

**"AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN
EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI"**

*NR. CADASTRAL 50683 / 2019, EXTRAVILAN COMUNA
GIUVARASTI, JUDETUL OLT*

COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT

T 7/3, P 50/2, 52/2, 53/2, 54/2, 54/1/2

BENEFICIAR:

S.C. PRODACVA CARISMA S.R.L.

CUI 30928897

Localitatea Corabia, strada Cuza Voda, nr. 84, etaj 1,

biroul nr. 4, judetul Olt

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

DATA ELABORARII:

OCTOMBRIE 2019

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

*INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI*

**"AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI
NISIPULUI"**

*NR. CADASTRAL 50683 / 2019, EXTRAVILAN COMUNA GIUVARASTI,
JUDETUL OLT*

IN JUDETUL OLT

in comuna **GIUVARASTI**

Amplasament:

**T 7/3, P 50/2, 52/2, 53/2, 54/2, 54/1/2
COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

**S.C. PRODACVA CARISMA S.R.L.
CUI 30928897**

**Localitatea Corabia, strada Cuza Voda, nr. 84, etaj 1,
biroul nr. 4, judetul Olt**

Proiectant general:

**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt**

Data elaborării:

octombrie 2019

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**INITIERE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
"AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI"**

**NR. CADASTRAL 50683 / 2019,
EXTRAVILAN COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT**

T 7/3 - P 50/2, 52/2, 53/2, 54/2, 54/1/2

BENEFICIAR: **S.C. PRODACVA CARISMA S.R.L.**
CUI 30928897
Localitatea Corabia, strada Cuza Voda, nr. 84, etaj 1,
biroul nr. 4, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI: **ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII: **OCTOMBRIE 2019**

FAZA: P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de comuna. Lucrarile propuse privesc realizarea de noi investitii – AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI pentru amplasarea in Zona de agrement turistic piscicol a unui iaz cu luciu de apa

dotat cu spații aferente specifice activității de exploatare piscicola adecvate desfășurării pescuitului sportiv și a altor activități de petrecere a timpului liber cu precădere la sfârșit de săptămână, precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenurile studiate (spații administrative de mici dimensiuni).

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele funcționale vecine terenului studiat – terenuri arabile extravilane.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcții de necesități posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltare a investițiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ Indici și indicatori urbanistici:

- regim de aliniere;
- regim de inaltime;
- P.O.T., C.U.T;

- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

- **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII**

PENTRU ZONA STUDIATA:

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții si amenajari pe amplasamentul avut în vedere:

- teren extravilan, categoria de folosinta – pasune. Suprafata studiata este de 9.961,00 mp si este formata din 5 parcele ce apartin extravilanului comunei Giuvarasti, respectiv P 50/2, 52/2, 53/2, 54/2, 54/1/2;

Terenul studiat care apartine extravilanului localitatii Giuvarasti face parte din zona destinata functiunilor agricole, subzona EX1, constructiile avand un regim de inaltime mic.

Conform PUG Comuna Giuvarasti:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

cultivarea plantelor pentru consum si tehnice pasuni, fanete livezi vii sere, solarii, ciupercarii perdele de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare si productie agricola vegetala in incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate se va putea face in baza unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata

□ Pentru ferme și exploatări agricole comerciale este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole Conform OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare Potrivit art.5 din OUG nr.108/2001 privind exploatarea agricolă cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării și altele asemenea a căror amplasare nu este limitată.

□ Pentru fermele de subzistență (familiale) este permisă amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarei: soproane, magazine etc; anexele exploatarea agricolă nu vor ocupa mai mult de 5% din suprafața exploatarea; serele, solariile, ciupercăriile și altele asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.

În aria studiată se propune modificarea funcțională, stabilirea indicatorilor urbanistici ai limitelor administrative ale comunei în vederea realizării obiectivului specificat mai sus. Se propune încadrarea într-o nouă subzonă funcțională ce va aparține extravilanului localității Giuvarăști – UTR T– subzonă turistică, de agrement – iaz, terenuri destinate exploatarea piscicole (Th1).

Se propune modificarea funcțională, stabilirea indicatorilor urbanistici existenți în vederea realizării obiectivului specificat mai sus.

Reglementări urbanistice propuse

- Realizarea îmbracamintii provizorii prin pietruire a drumurilor de acces la amplasament.

- Împrejmuirea incintei exploatarea de balast vor fi transparente de preferință din plasa de sarma sau material lemnos $h_{max} = 2,20$ m cu obligativitatea obținerii autorizației de construire și a realizării înainte de începerea lucrărilor de exploatarea agregate de balastiera în vederea prevenirii accidentelor prin intruziune în zone de lucrări cu pericol de accidentare.

- Inițierea activității de extragere și gestionare a produselor de balastiera

- Amenajarea iazului piscicol după terminarea lucrărilor de excavatii

- Asigurarea zonei de protecție de 5 m pe conturul suprafeței cu luciu de apă.

- Durata de finalizare a lucrărilor de extracție balast și amenajare iaz piscicol va fi de 2 ani.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General – COMUNA GIUVARĂȘTI, JUD. OLT.

**INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI
"AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI ȘI NISIPULUI"**

NR. CADASTRAL 50683 / 2019,
EXTRAVILAN COMUNA GIUVARASTI, JUDETUL OLT
T 7/3 - P 50/2, 52/2, 53/2, 54/2, 54/1/2

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. COMUNA GIUVARASTI, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de Camera Agricola a Consiliului Local Giuvarasti (date statistice O.C.P.I. Olt).

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Giuvarasti.

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul Comunei Giuvarasti
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice si pedologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant in teren
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Pasune – pentru 9.961,00 mp – CF nr. 50683 / 2019.

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiata apartine extravilanului comunei Giuvarasti si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – iaz piscicol.

Scopul investiției este realizarea unei amenajări piscicole prin extracția și valorificarea resurselor minerale solide, prin lucrări miniere, pentru lucrări de investiții în infrastructură.

Obiectivul de investiții va dezvolta economia locală, prin crearea unei zone de agrement și pesuit, surse de materiale de construcție accesibile micilor întreprinzători și autorităților locale, creând totodată și noi locuri de muncă.

Beneficiarul dorește să elaboreze pe terenul studiat, o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care să dezvolte noi investiții în zona – iaz piscicol și funcțiuni conexe, care să răspundă vecinătăților caracterizate de funcțiuni agricole și existente în zonă și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se află în extravilanul comunei Giuvarăști, comuna localizată în zona sudică a județului Olt, respectiv tarlăua 7/3, parcelele 50/2, 52/2, 53/2, 54/2 și 54/1/2.

Localitatea Giuvărăști este amplasată în sudul județului Olt, pe malul drept al râului Olt, la limită cu județul Teleorman.

Vecinii sunt la nord localitatea Izbiceni, la sud satul Moldoveni, la vest de satul Ursa, iar la est de valea Oltului care o desparte de localitatea Prundu din județul Teleorman. Fața de orașele din apropiere se află de 17 km de Corabia, la 18 km de Turnu Măgurele, iar față de reședința județului Olt, orașul Slatina la aproximativ 100 km.

Circulația carosabilă existentă este formată din:

- De 98/2 – situat în partea de Nord a terenului, drum care asigură accesul principal la investiția propusă.
- DJ 642 – situat în partea de Vest a zonei studiate.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizată prin fronturi stradale incomplete, cu construcții amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulație.

Fondul construit este în stare bună, având posibilitatea de a se dezvolta.

În zona există suprafețe mari de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de comună.

Parcelarul se caracterizează prin deschideri medii și mari la stradă.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din comuna Giuvarasti;

- necesitatea extinderii functiunilor de agrement in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Giuvarasti;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a comunei din punct de vedere al dezvoltarii economice si sociale a comunei pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine comunei Giuvarasti si are o suprafata totala de 9.961,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine extravilanului - pasune al comunei Giuvarasti.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – De 98/2;
- Est – proprietate privata – extravilan – nr. cad. 50682;
- Sud - proprietate privata – extravilan – nr. cad. 50682;
- Vest - proprietate privata – extravilan – nr. cad. 50682.

Zona studiata apartine T 7/3, P 50/2, 52/2, 53/2, 54/2 si 54/1/2. Suprafata totala a ariei studiate este de 9.961,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. apartine proprietarilor Petcu Vasilica si Petcu Tudorina si face obiectul contractului de supraficie nr. 179 din 15.01.2019, incheiat cu S.C. PRODACVA CARISMA S.R.L., cu o valabilitate de 10 ani. Conform extrasului de carte funciara cu nr. cadastral 50683 / 2019, terenul studiat este extravilan si are categoria de folosinta - pasune).

Se propune obtinerea de reglementari specifice zonei de agrement pentru suprafata totala de teren studiat - de 9.961,00 mp in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Amenajare iaz piscicol prin extragerea pietrisului si nisipului”. Terenul extravilan este propus pentru scoaterea din circuitul agricol.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona destinata agriculturii – EX1, conform PUG Comuna Giuvarasti.

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiată, cea de zona destinata functiunilor agricole;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: hale pentru depozitarea legumelor, cerealelor si adapostirea utilajelor agricole, spatii administrative, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este drumul judetean 543 din partea de nord a zonei studiate;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii comunei;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G. Giuvarasti;

- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului rural.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menita să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii comunale.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel comunal precum: cai de circulație auto si pietonala, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre (sub -3 grade

temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

Teritoriul localității în suprafață de 32 km pătrați este amplasat în Câmpia Română, subunitatea Câmpia Romanaților, având o altitudine ce variază între 36 m în est și 30 m în vest. Relieful prezintă o înclinare ușoară de la vest la est și de la nord la sud, lucru pus în evidență de scurgerea apelor din zonă. Microrelieful este reprezentat de Valea Oltului și zona de terasă, ambele făcând parte din Lunca Oltului.

În marea lui majoritate, relieful este plan, presărat cu mici zone de terase provenite din tasarea stratului de loess.

Fruntea terasei de 3–5 m, este pusă bine în evidență în zona de est, având unele zone care au fost afectate de prăbușiri de teren, în acest sens toponimul de "Viroaga" fiind concludent. În restul localității se află o zonă mai joasă, reprezentată de "Valea Mozolea" care se deversează în Dunăre. Această vale este uscată o mare perioadă a anului.

CLIMA

Fiind un sat de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goala".

Băltărețul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20°C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6-7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de lunca și 18 ÷ 20 m în zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce îngheț.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variază diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

2.3.2. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investiție se încadrează în zona de câmpie, având o morfometrie plană, fără pante sau denivelări accentuate, având o litologie a terenului uniformă.

Solurile comunei Giuvărăști sunt soluri argilo-iluviale brune, cu un orizont "B" închis, cu o fertilitate ridicată, determinată de un conținut bogat în humus, de un regim hidric ridicat, texturii depozitelor și drenajului natural.

Din cauza defrișărilor irrationale și acțiunii factorilor exogeni pe versanți solul este supus eroziunii și degradării continue; se impune de urgență refacerea livezilor și a pădurilor prin plantări masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consumă excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitații și consolidarea versanților, diminuând pericolul alunecării acestora.

Din punct de vedere geotehnic, zona studiată este caracterizată ca fiind o suprafață plană, ușor înclinată (N/E – S/V).

Stratificatia reprezentativă o formează un strat vegetal de 25-30 cm.

Fundamentul argilos-marnos de vârstă terțiară apare la adâncimea de 8,50 - 10,0 m.

Apa din panza freatică poate prezenta agresivitate chimică asupra betoanelor din fundații.

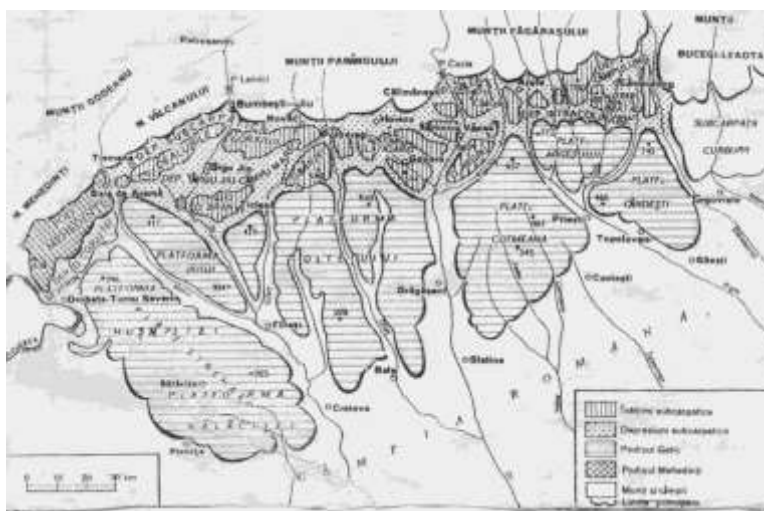
Din punct de vedere geologic, formațiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanță de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potențial acvifer, care aparțin pliocenului.

Depozitele de suprafață sunt depozite argiloase cu ușor caracter loessoid, prezente în zona de terasă și de deal și nisipuri cu pietriș pe văile paraielor și în zona de luncă care aparțin cuaternarului, pleistocen mediu și superior și holocenului.

Sub aspect tectonic teritoriul comunei aparține zonei de Vorland, având ca fundament zona de contact cu orogenul carpatic.

În zona, studii geo amanuntite în vederea luării unor decizii întemeiate asupra structurii de rezistență a construcțiilor ce se vor realiza.

Intrucât beneficiarii nu au pus la dispoziție o documentație specifică zonei din punct de vedere geotehnic, considerațiile pe care le facem sunt de ordin general și au un caracter de informare generală.



În zona se propun studii geo amanuntite în vederea luării unor decizii întemeiate asupra structurii de rezistență a construcțiilor ce se vor realiza.

Intrucât beneficiarii nu au pus la dispoziție o documentație specifică zonei din punct de vedere geotehnic, considerațiile pe care le facem sunt de ordin general și au un caracter de informare generală.

2.3.3. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7_1 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale, iar primăvara, odată cu topirea zăpezii, riscul de ieșire din matcă a râului Olt impune nivelul de alertă cod galben de inundații;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are 0 densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

• Concluzii și recomandări

Funcție de caracteristicile stratelor interceptate prin sondajele geotehnice executate, obiectivul se poate funda direct și se recomandă același strat de fundare. Trebuie ținut seama de incastrarea minimă a fundațiilor de 0.20 m in stratul bun de fundare. Pe timpul execuției se indică o încărcare cat mai uniformă a fundațiilor.

Luand in considerație adancimea la care s-a interceptat nivelul hidrostatic se vor lua măsuri suplimentare privind apele subterane astfel incat acestea să nu afecteze potențialele fundații.

Orice nepotrivire se va constata față de cele expuse iin prezentul studiu privind natura terenului de fundare se va aduce la cunoștința proiectantului pentru examinare și avizare in consecință.

In calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, avand valoarea de varf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,12.g$ ($K_s -$

coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 100$ ani.

Studiul geotehnic a fost întocmit pentru a-i servi beneficiarului la obținerea autorizației de construire pentru obiectivul „Amenajare iaz piscicol prin extragerea pietrisului și nisipului”, urmând ca pentru viitoarele faze să se întocmească studii geotehnice de detaliu pe fiecare obiectiv în parte funcție de cerințele beneficiarului.

Riscuri generatoare de situații de urgență

Riscuri naturale

Inundații

Pe raza comunei Giuvarasti este posibilă producerea de inundații la terenurile agricole aparținând cetățenilor localității și gospodăriilor populației.

- în comuna Giuvarasti s-au înregistrat inundații în anul 1991.

Inundațiile sunt previzibile și nu necesită evacuarea persoanelor și nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

Seceta - Inghet

În comuna Giuvarasti se pot înregistra riscuri de seceta și inghet, acestea fiind previzibile.

Incendii de pădure

Este posibilă producerea incendiilor de pădure. În cazul unui incendiu major va fi afectat terenul agricol aparținând cetățenilor localității și aflat în apropierea terenului cu vegetație forestieră.

Pe teritoriul comunei Giuvarasti există suprafața de teren cu vegetație forestieră, cea mai mare parte fiind pădure de stat și aflându-se în administrarea Ocolului Silvic.

Nu s-au înregistrat până în prezent incendii de pădure, aceasta fiind situată și la o distanță considerabilă de gospodăriile populației.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, comuna Giuvarasti poate fi afectată de undele telurice de tip transversal și de tip vertical produse de cutremurele de pământ de natură tectonică produse în munții Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge până la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implică un risc mediu de distrugere și avariere a obiectivelor civile și a rețelei de electricitate.

În ultimele decenii cele mai importante evenimente seismice au fost în anii:

-1977 = 7 grade Richter ;

-1986 = 5,9 grade Richter ;

-2004 = 5,3 grade Richter, care au fost resimțite de locuitorii comunei Giuvarasti, nefiind înregistrate victime sau pagube materiale majore.

Epidemii - Epizootii

Pe raza comunei Giuvarasti este posibilă producerea unor epidemii, epizootii. Ocupația de bază a locuitorilor comunei Giuvarasti o constituie agricultura și creșterea animalelor.

În privința creșterii animalelor se înregistrează un număr mare de animale în gospodăriile populației.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Comuna Giuvarasti este traversată de cai de transport rutiere:

- De 98/2 – situat în partea de Nord a terenului studiat, drum ce asigură accesul principal către investiția propusă.
- DJ 642 – situat în partea de Vest a zonei studiate.
- Drumuri satești.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier - accidente rutiere care s-au soldat cu victime și cu pagube materiale.

Caderi de obiecte din atmosferă.

În anul 2017 s-a înregistrat caderi de grindină care a produs pagube materiale și au fost afectate culturile agricole.

Riscuri de incendii

La nivelul comunei Giuvarasti nu există riscul producerii unui incendiu în masă. Este posibilă producerea de incendii la gospodăriile populației.

2.4. CIRCULATIA

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport și căi de comunicație.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului – De 98/2 în partea de nord a terenului. Accesul la teren se face direct din acest drum, fără a afecta circulația pe alte artere de circulație majore.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediată vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona extravilan arabil si pasune – functiuni agricole;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunile adiacente celor de agrement propuse în zona nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de suprafață asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial turistic și de agrement;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere naționale și comunale care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu funcțiuni agrozootehnice și servicii, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 60,00% (conform PUG Giugarasti).

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – AMENAJARE IAZ PISCICOL;

- teren extravilan fără construcții suprațerane și fără servituti.

Terenul studiat are o suprafață totală de 9.961,00 mp. Suprafața de 9.961,00 mp este propusă pentru scoaterea din circuitul agricol în vederea amenajării unui iaz piscicol prin extragerea pietrisului și nisipului.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone de agrement pe suprafața de teren studiată. Implementarea proiectului propus se va face în două etape astfel:

- Exploatare balast în etapa I
- Instituire zonă turistică de agrement și amenajare iaz piscicol în etapa II, în principal ca realizare bază materială pentru desfășurarea de activități în timpul liber și promovare a pescuitului și de agrement.

Fundamentarea necesității investiției care are ca redundanță implicită exploatarea depozitului de pietris de rau care este materie de bază pentru producere sorturi necesare în execuția lucrărilor de construcții, este determinată de strategia de promovare și implementare de noi investiții în dezvoltarea rurală.

Amplasamentul situat în extravilanul comunei Giuvarasti nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin PUG.

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

Există posibilitatea realizării bransamentului pentru alimentarea cu energie electrică.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Conform ordinului comunal MAPPM (nr.214/RT/1999-MLPAT (nr.16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare.

În prezent nu sunt probleme care să afecteze mediul înconjurător.

a) Relația cadru natural – cadru construit

Zona analizată este o zonă neexploată, cu funcțiuni agricole în principal și construcții reduse ca număr, cu regim de înălțime mic.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Consultarea populației s-a desfășurat conform legislației aflate în vigoare.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Proiectele de amenajări piscicole, iazuri, helestei vor fi promovate întrucât demonstrează viabilitate tehnică, financiară și economică;

- Contribuie la atingerea obiectivelor și indicatorilor propuși prin strategia de dezvoltare;
- Promovează activități cu caracter inovativ;
- Generează locuri de muncă;
- Respectă principiile egalității de șanse și dezvoltării durabile;
- Contribuie la atingerea obiectivelor de ameliorare a terenurilor și de protecție a mediului.

Acvacultura încadrează activități de creștere și comercializare a plantelor și animalelor acvatice, iar desfășurarea acestei activități presupune însă existența unor bazine piscicole amenajate conform normativelor din România, sub forma crescătoriilor piscicole și a pepinierelor piscicole.

Se propune conversia funcțională a zonei:

- de la funcțiunea de pasune în extravilan în teren pentru agrement cu iaz piscicol pentru turism local extravilan

În urma analizei situației existente, a solicitărilor beneficiarului și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează că posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone funcționale de agrement turistic cu dotări piscicole pentru promovarea pescuitului sportiv și a petrecerii timpului liber în natură.

Se prevede realizarea unui spațiu recreativ, care să pună în valoare caracteristicile amplasamentului și să creeze un ansamblu specific funcțiunii, un ansamblu care să se integreze în aspectul actual al localității.

2.8.1. JUSTIFICAREA NECESITĂȚII PROIECTULUI

Din punct de vedere social, existența și dezvoltarea funcțiilor de agrement va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea de noi locuri de muncă).

Localnicii vor fi angajați pentru lucrări nespecializate de construcție în timpul realizării investiției acolo unde este posibil și lucrări de specialitate în timpul desfășurării activității propuse.

Înființarea de noi investiții / servicii va genera noi taxe către primăria localității ce vor fi încasate anual, taxe ce se vor obține la realizarea investiției prin taxa de autorizație de construire.

Astfel se va asigura o contribuție pozitivă la economia locală.

Astfel sintetizând beneficiile prin mărirea investițiilor în localitate sunt:

- Asigurarea serviciilor de calitate pentru consumatori;
- Impactul favorabil asupra mediului;

- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra economiei comunei;
- Îmbunătățirea rețelei de drumuri ce leagă investiția propusă de circulația principală din comună.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că zona studiată are potențial pentru dezvoltarea activităților de depozitare, servicii și funcțiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a județului Olt cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Giuvarăști se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localității, va genera noi direcții de dezvoltare, va crea noi locuri de muncă și va deschide oportunități importante comunei pentru înscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zona este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai mare, construirea de areale dedicate funcțiunilor agrozootehnice și de altă factură este o trăsătură a ultimilor ani, există în zona un interes investițional în ușoară creștere.

Studiul topografic a stabilit poziția clară în coordonate stereo a terenului.

Studiul geotehnic analizând caracteristicile terenului a evidențiat faptul că terenul este corespunzător construcțiilor ce vor fi edificate în amplasament și va fi utilizat pentru stabilirea soluției de fundare a viitoarelor construcții.

Studiul hidrogeologic stabilește soluția asigurării cu apă a obiectivului prin executarea forajelor de adâncime în amplasament.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentații de urbanism:

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA GIUVARĂȘTI – pentru zona studiată nu există prevederi expres. Terenul este extravilan.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;

f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone cu ferma de suine, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (drum de exploatare), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiată si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta multe loturi neexploatate. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Functiunea dominanta a zonei este agricola, prin prezenta interventie urmand a se realiza o diversificare functionala cu caracter de agrement pentru practicarea unui turism stationar si pescuit sportiv de sfarsit de săptămână.

Scopul investitiei cuprinde doua activitati complementare astfel:

1) Exploatarea resurselor minerale de nisip si balast, prin lucrari de decopertare, excavatie si transport.

2) Transformarea cavitatii ramase in urma extractiei agregatelor prin captarea apei freatică in iaz piscicol si protejarea acestuia impotriva inundatiilor prin executarea de diguri si taluzuri de protectie perimetrare creind astfel o premisa pentru asigurarea zonelor verzi si de protectie.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, zone de manevra pentru autovehicule și parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Giuvarasti - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;

- traseul utilitatilor din zona;

- situația juridică a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Soluția propusă pentru zona studiată apare prezentată în detaliu în piesele părții desenate, respectiv în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUAȚIE PROPUȘA.

3.5.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE

Amplasamentul va cuprinde o singură unitate teritorială de referință cu subzone specifice astfel:

- UTR: T - Zona turistică de agrement iaz exploatare piscicolă
- Subzona iaz, teren exploatare piscicolă – Th1

Condițiile de constructibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației existente:

- Terenul nu are sarcini (rețele edilitare, monumentelor istorice, etc.) care să condiționeze amplasarea viitoarelor obiective;

- Regimul de aliniere propus pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical s-a stabilit conform RGU;

- Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical s-a stabilit conform RGU.

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața și suprafața terenului considerat)

- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Reglementari urbanistice propuse

- Realizarea îmbracamintii provizorii prin pietruire a drumurilor de acces la amplasament.

- Imprejmuirea incintei exploatarei de balast vor fi transparente de preferinta din plasa de sarma sau material lemnos $h_{max} = 2,20$ m cu obligativitatea obtinerii autorizatiei de construire si a realizarii inainte de inceperea lucrarilor de exploatare agregate de balastiera in vederea prevenirii accidentelor prin intruziune in zone de lucrari cu pericol de accidentare.

- Initierea activitatii de extragere si gestionare a produselor de balastiera
- Amenajarea iazului piscicol dupa terminarea lucrarilor de excavatii
- Asigurarea zonei de protectie de 5 m pe conturul suprafetei cu luciu de apa.
- Durata de finalizare a lucrarilor de extractie balast si amenajare iaz piscicol va fi de 2 ani.

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatorilor indicatori (etapa I – extravilan):

- **P.O.T. maxim admis - 85,00 %**
- **C.U.T. maxim admis – 1,0**

Criteii Compozitionale

- realizarea unui spatiu recreativ, care sa puna in valoare caracteristicile amplasamentului si sa creeze un ansamblu specific functiunii, un ansamblu care sa se integreze in aspectul actual al localitatii.
- In viitorul apropiat, datorita conditiilor locale, aceasta activitate solicitata de actualul beneficiar se va extinde si pe proprietatile invecinate intrucat exista solicitari comunitare din partea proprietarilor din vecinatate.

Criterii functionale

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al terenului specific zonei functionale.

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relatia rezultata intre functiunile cladirilor propuse. Din considerente compozitionale si functionale nu se vor realiza bazine sau cladiri la distante mai mici de cele prevazute de actualul cod civil.

- Aceste distante se vor stabili odata cu realizarea documentaiei in faza DTAC necesara eliberarii autorizatiei de construire.

Regimul de inaltime

- Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de necesitatile functionale P inalt sau P+M.

Modul de utilizare al terenului

- Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, si coeficientul de utilizare a terenului.
- Pentru zona de activitati: P.O.T. propus = 15 % procent care in zona stricta a bazinelor poate conduce la un procent de max. 24% C.U.T . = 0,15 sau 0,24.

Plantatii

- Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catin rosie (tamarix) si plante floricole cu frunze decorative, etc, iar pe conturul incintei se prevede o perdea de protectie cu plantatii inalte.

Circulatii, accese

- Pietruirea drumurilor de acces la amplasament se va face pe cheltuiala beneficiarilor.

Circulația terenurilor:

- Zona marginala a drumului de exploatare cu o latime de 2,5 m se va ceda domeniului public pentru asigurarea posibilitatii de calibrare si modernizare a drumurilor.
- Pentru asigurarea reglementarilor urbanistice necesare emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarile aferente iazului piscicol se propune introducerea in intravilan a zonei aferente dotarilor iazului piscicol.

Funcțiunile complementare (deci compatibile)

- spatii de cazare personal, staie incubatie, magazii, chiosc
- Parcari -In incinta se vor realiza parcari pentru autoturisme cu imbracaminti rutiere ecologice 30% material vegetal normate functie de numarul utilizatorilor conform prevederilor legii 350/2002 si a Regulamentului general de urbanism prin Hotărarea Guvernului 525/1996 și republicat in 2002.
- drumuri,alei de incinta si platforme de manevra pietruite
- dotări PSI - Remiza PSI
- Zone verzi realizandu-se inierbarea taluzelor si a zonelor plane si plantarea de arbori si arbusti dinsoiuri autohtone cu caracter ambiental si de protectie.

Utilizari interzise :

- Orice fel de constructii si amenajari, care prin functiunea lor produc disconfort urban:
- unitati de productie industriala, sau agricola, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibratii.
- Orice fel de constructii si amenajari, care prin functiunea lor produc disconfort urban:

- unitati de productie industrială, poluante.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiată nu există rețele tehnico – edilitare.

Pentru funcționarea ZONEI DE AGREMENT IAZ PISCICOL este necesar să se execute următoarele lucrări:

Alimentare cu apă se va asigura din panza de apă freatică, pentru că in zonă nu există rețele de alimentare cu apă.

Apa menajera si igienico- sanitara va fi asigurata dintr-un put forat. Alimentarea se va face cu o instalație de hidrofor.

Canalizare - apele uzate rezultate de la grupurile sanitare din zona dotărilor vor fi evacuate intr-un bazin betonat vidanjabil.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei existente in localitatea Giuvarasti sau in zonă, și este opțională.

Asigurarea necesarului de consum electric pentru funcționarea instalației de sortare – spălare se va asigura din rețeaua existentă in zona.

Evacuare deseuri menajere

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorioficare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

Gospodărie comunală

Amenajări pentru sortarea evacuarea depozitarea și tratarea deșeurilor menajere rezultate din procesul de producție sau locuirea temporară, precum și resturi, ambalaje,

hartie, etc. Ele se vor colecta in tomberoane ecologice și se vor transporta la groapa de gunoi din comună, conform unui contract de gestionare deșeurilor menajere cu o firmă specializată.

Extinderea pentru baze de transport în comun nu sunt necesare.

Construcții și amenajări specifice sunt: instalația de sortare – spălare – utilaj de mari dimensiuni ce se va monta și amplasa conform regulamentului agrementat.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

Datorită diferențelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

Suprafața de zonă verde aferentă investiției

Conform HOT nr. 525/1996 actualizată:

- construcțiile de servicii și producție vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate minim 2mp/locuitor.

- construcțiile de servicii și producție vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în procent de 2-5% din suprafața totală a terenului.

- construcțiile cu destinație de servicii și producție vor fi prevăzute cu spații verzi și aliniamente cu rol de protecție nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

3.8.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Arealul studiat nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General, zona studiata trebuie sa aiba un profil neproductiv, nepoluant, protectiv fata de vecinatati.

In acest sens, se propune o derogare de la cerintele P.U.G., in care zona figureaza ca avand destinatie agricola (EX1), propunerea fiind ca terenul ce face obiectul investitiei propuse sa primeasca destinatia ZONA TURISTICA DE AGREMENT „T” – Subzona Th1 „iaz, teren exploatare piscicola”.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren, ca si condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumele propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetriei reprezentative.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar