

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARIИ : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE IAZ PISCICOL
CU EXTRACTIE DE BALAST
COMUNA SLATIOARA, T.17/8 ,
P.15/1, JUD,OLT**

BENEFICIAR : **SC ECOMINERAL GRUP SRL
MUN.SLATINA,JUD. OLT**

PROIECTANT : **S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L. SLATINA**

OBIECTIVUL P.U.Z.

Planul de urbanism zonal - P.U.Z. stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, acoperind toate functiunile: de locuire, servicii, productie, circulatie, utilitati, spatii verzi, institutii publice, etc.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, se pot realiza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat cu prevederile P.U.Z.

R.L.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare a constructiilor amplasate pe portiunea de teren pe care este propusa realizarea investitiei, in cazul de fata, "CONSTRUIRE IAZ PISCICOL CU EXTRACTIE DE BALAST"

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea urbanistica pentru suprafata de 9637.00 mp in vederea realizarii investitiei "IAZ PISCICOL CU EXTRACTIE DE BALAST".

Necesitatea intocmirii PUZ-ului a fost mentionata prin Certificatul de Urbanism nr.90 din data de 21.07.2022 emis de catre Primaria Comunei Slatioara , iar oportunitatea a fost exprimata prin Avizul de Oportunitate eliberat Consiliul Judetean Olt.

Planurile de urbanism zonal, sunt obligatoriu a se intocmi, cu respectarea prevederilor Legii nr 350/2001 republicata, in urmatoarele conditii :

- Sunt solicitate prin certificatul de urbanism. - CU nr.90 din 21.07.2022 eliberat de Primaria Comunei Slatioara.

-Pentru justificarea unor interventii urbanistice, care nu se inscriu in prevederile unui P.U.G. aprobat.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.



Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Prezenta documentatie de urbanism - P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in urma obtinerii Certificatului de Urbanism .

Datele necesare intocmirii documentatiei au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizata de beneficiar, din documentatia cadastrala, studiul topografic si studiul geotehnic.

Se solicita stabilirea conditiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului iaz piscicol cu extractie de balast.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren extravilan, categoria de folosinta - teren arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 9637.00 mp conf. carte funciara nr. 55610; Terenul studiat care apartine extravilanului comunei Slatioara nu a fost introdus intr-o documentatie de urbanism.

Prin aceasta documentatie se propun reglementari asupra functiunii zonei, procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului, regimul de construire, retragerea obiectivului fata de alimiant si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei in vederea realizarii investitiei propuse "IAZ PISCICOL CU EXTRACTIE DE BALAST."

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Mentionam ca suprafata de 9637.00 mp (conform cartii funciare nr. 55610 UAT Slatioara) propusa pentru construirea unui iaz piscicol cu extractie de balast este proprietatea beneficiarului conform cartii funciare nr. 55610.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

- P.U.G. Comuna Slatioara

Terenul care a generat documentatia P.U.Z cu suprafata totala de 9637.00 mp, se afla in extravilanul localitatii Slatioara, T.17/8, P.15/1, JUD,OLT,terenul este proprietatea beneficiarului SC ECOMINERAL GRUP SRL conform cartii funciare nr.55610 ,teren cu categoria de folosinta arabil.

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.

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :

-P.U.G. - Plan Urbanistic General al comunei Slatioara

- Certificat de Urbanism
- Studiul de Oportunitate

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

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut in vedere urmatoarele studii preliminare:

- Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- Incadrare la nivelul comunei Slatioara
- Studiu geotehnic
- Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- avizul de oportunitate .

DATE STATISTICE SI DE AMPLASARE :

Terenul care a generat documentatia P.U.Z cu suprafata totala de 9637.00 mp , se afla in extravilanul localitatii Slatioara, T.17/8 ,P.15/1,JUD,OLT,terenul este proprietatea beneficiarului SC ECOMINERAL GRUP SRL conform cartii funciare nr.55610 ,teren cu categoria de folosinta arabil.

Toata suprafata studiata prin P.U.Z. apartine extravilanului comunei Slatioara si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren extravilan - in vederea construirii unui iaz piscicol cu extractie de balast .

In prezent pe teren nu sunt edificate alte constructii si nu exista retele tehnico-edilitate.

Terenul nu se afla in lista monumentelor istorice si nici in zona protejata a acestora.

Terenul este liber de sarcini.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul de exploatare De 197/6 in partea de vest a amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Terenul care a generat documentatia P.U.Z cu suprafata totala de 9637.00 mp , se afla in extravilanul localitatii Slatioara, T.17/8 ,P.15/1,JUD,OLT,terenul este proprietatea beneficiarului SC ECOMINERAL GRUP SRL conform cartii funciare nr.55610 ,teren cu categoria de folosinta arabil.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul de exploatare De 197/6 in partea de vest a amplasamentului.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de localitate.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Funciunea propusa prin P.U.Z. este de agrement si productie(iaz piscicol+extractie de balast) nu va afecta domeniul public si nici dezvoltarea zonelor functionale din extravilan.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat , se afla in extravilanul localitatii Slatioara, T.17/8 ,P.15/1,JUD,OLT si are o suprafata totala de 9637.00 mp conform actelor cadastrale si apartine extravilanului comunei Slatioara ,terenul are urmatoarele vecinatatii:

Nord – NR.CAD.55611

Sud – NR.CAD.55611

Est – NR.CAD.55611

Vest – DRUM DE EXPLOATARE DE 197/6

Limita zonei studiate are suprafata de 18426.00 mp.

Terenurile din vecinatatea terenului ce a generat P.U.Z sunt terenuri extravilane cu categoria de folosinta arabil.

Zona in care se afla terenul studiat este o zona periferica a comunei, terenurile avand functiuni agricole, in zona studiat si in zona destinate construirii nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni.

RELATIONAREA CU LOCALITATEA , SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL,ETC.

Terenul ce generat PUZ beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa .

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti ,drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENII IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.

Nu exista in zona riscuri majore, parcelele fiind amplasate pe un platou relativ plan, denivelarile fiind nesemnificative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel probleme pentru constructii.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat in zona de hazard seismic cu $ag = 0,20$ g si perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.

Clasa de importanta a constructiei este IV , categoria de importanta D.

Conform STAS 6054 – 1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 70 si 80 cm.

Localitatea se incadreaza in zona climatica II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al incarcarii date de zapada , valoarea caracteristica a stratului de zapada la sol $S_{ok} = 2.00$ KN , conform Indicativ CR-1-1-3/2012.

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta IMR = 50 ani este $Q_k = 0,5$ Kpa. Conform „Planului Judetean de aparare impotriva seismelor si alunecarilor de teren prezentam caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

-hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.In judetul Olt au fost localizate si cutremure crustale de mica intensitate.

Arealul circumscis judetului Olt se incadreaza in macrozona cu magnitudine seismica 71-scara MSK conform SR11.100/1-93”Zonarea Seismica a Romaniei”.

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul”

judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $ag=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0$ sec
b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren- Conform "Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999" alunecarile din judetul Olt sunt, in general, incarcările in categoria adancimemica {1.50}, mai rar categoriile superficiale (<1.00m) si adanca (5-20m) preponderent detrusive in zonele cu pante accentuate si delapsive in versantii ce marginesc vaile, reactivate sau primare.

Intre localitatile afectate de hazardurile naturale cuprinse in Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecari de teren in localitatea Slatioara nu se regaseste. Conform HG 382/2003 amplasamentul studiat nu se regaseste in zona inundabila.

Investitia propusa nu se incadreaza in prevederile LEGI 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

2.4 CIRCULATIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERUVIARE, NAVALE, AERIENE dupa caz.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii.

Astfel accesul la parcela studiată se face din drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI, INFLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTE SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI.

In ceea ce priveste circulatia rutiera, aceasta se desfasoara in conditii normale. Circulatia necesara functiunii propuse nu influenteaza in mod semnificativ circulatia din zona.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA.

Terenul studiat, se afla in extravilanul localitatii Slatioara, T.17/8, P.15/1, JUD, OLT si are o suprafata totala de 9637.00 mp conform actelor cadastrale si apartine extravilanului comunei Slatioara, teren cu categoria de folosinta arabil.

Terenul studiat face parte din zona destinata functiunilor agricole.

Zona in care se afla terenul studiat este o zona periferica a comunei, terenurile avand functiuni agricole, in zona studiată si in zona destinate construirii nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni.

In prezent pe parcela studiată nu exista constructii supraterane.

Terenurile din vecinatate nu prezinta existenta unor statii de distributie a carburantilor sau a unor sisteme de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule. De asemenea mentionam ca zona nu este strabaturta de linii electrice aeriene.

RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI.

Pe terenurile aflate in imediata amplasamentului care a generat P.U.Z. se gasesc urmatoarele functiuni:

- zone destinate agriculturii-terenuri extravilane;
- zona circulatii (drumul de exploatare existent pe latura de vest)

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.

Zona in care se afla terenul studiat este o zona periferica a comunei cu functiunii de terenuri agricole .

In apropierea zonei studiate nu exista constructii.

ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE.

In zona din vecinatatea terenului studiat exista doar drumul de exploatare De 197/6 pe latura de vest a amplasamentului.

ASIGURAREA DE SPATII VERZI

Pe parcela studiată zona de protecție cu suprafața de 2926.36 mp va fi utilizată pentru spații verzi (gazon și arbori).

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONE VECINE.

Nu este semnalată existența unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice altă natură specială în zona.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

În situația actuală, în care are PUG-ul nu permite construirea unui iaz piscicol cu extracție de balast în zona analizată, în vederea realizării investiției propuse, se propune întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru reglementarea urbanistică a zonei în vederea construirii obiectivului propus.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

• **STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII (DEBITE SI REȚELE DE DISTRIBUȚIE, REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, REȚELE DE TELECOMUNICATIE, SURSE SI REȚELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURA, POSIBILITATI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - dupa caz).**

Alimentarea cu utilități și executarea lor pentru investiția propusă se va putea efectua după obținerea unor autorizații de construire, în baza avizelor necesare pentru proiectare, taxe, avize impuse, taxe și autorizații necesare de specialitate pentru construire sau pentru funcționare, ce vor fi suportate de beneficiar.

Din punct de vedere edilitar în afara de drumul de exploatare existent pe latura de est a proprietății, în zona nu există utilități (apa, canal, energie electrică).

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie se vor fi suportate integral de beneficiar.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (nr.16/NN/1999) și ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

• **RELATIA CADRU NATURAL- CADRU CONSTRUIT**

Terenul studiat se afla în extravilanul comunei Saltioara, terenurile din vecinate fiind terenuri extravilane cu categoria de folosință arabil.

În apropierea zonei studiate nu există construcții.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

În zona studiată și în special în cea destinată construirii, nu există suprafețe expuse riscurilor naturale: alunecări de teren, eroziuni.

- **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul .

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici nu se afla in zona de protectie a unui astfel de sector conform **ORDIN NCPN 2361/2010**

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cazul P.U.Z.

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultarea populatiei cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal in comuna Slatiaoara, T.17/8, P.15/1,jud.Olt al carui beneficiarului este SC ECOMINERAL GRUP SRL, punctul de vedere al acestora cat si a administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiar al documentatiei de fata.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu suprafata de 9637.00 se afla in extravilanul localitatii Slatiaoara, T.17/8, P.15/1,jud.Olt cu categoria de folosinta –arabil .

Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri cu functiunea predominanta de terenuri agricole .

Beneficiarul doreste realizarea pe acest teren un iaz piscicol cu extractie de balast. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiata.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare.

Studiul topografic a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.Terenul studiat are categoria de folosinta de teren arabil conform documentatiei cadastrale.

Studiul geotehnic analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor constructii.

Astfel prin cele mentionate ,amplasamentul este indicat pentru derularea investitiei,iar scopul acestui P.U.Z este de a reglementa urbanistic zona in vederea desfasurarii activitatii.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. ,procentul maxim de ocupare al terenului este 30% iar coeficientul maxim de ocupare al terenului este 0.90.

Circulatii si accese:Accesul la parcela studiata se face din drumul de exploatare existent in zona.

In zona nu exista utilitati.

Prin PUZ se propun reglementari asupra functiunii zonei , procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei in vederea realizarii investitiei propuse "IAZ PISCICOL CU EXTRACTIE DE BALAST" .

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren extravilan, categoria de folosinta arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 9637.00 mp conf. carte funciara nr.cad.55610

Terenul este proprietatea beneficiarului SC ECOMINERAL GRUP SRL conform extrasului de carte funciara cu nr.55610,cu categoria de folosinta arabil.

Functiunea propusa prin PUZ de agrement si productie(iaz piscicol cu extractie de balast).

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:relationarea cu formele de relief,prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate,construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului ,adaptarea la conditiile de clima,valorificarea unor posibile balneare,etc.-dupa caz.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace:

-acces direct din drumul de exploatare

-suprafata suficienta a terenului pentru a permite realizarea cu lejeritate a obiectivului propus;

-nu exista fenomene de alunecari de teren;

3.4 Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul de exploatare existent pe latura de vest a amplasamentului.

Circulatia pentru necesitatile directe ale zonei este usoara si de intensitate mica, avand in vedere caracterul zonei.

Accesul la parcela studziata se face din drumul de exploatare existent pe latura de vest a amplasamentului.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

3.5 Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Limita zonei studiate are suprafata de 18426.00 mp.

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafata de 9637.00 mp.

Zona in care se afla terenul studiat este o zona cu functiunii de terenuri agricole.

Zona studziata beneficiaza de accese carosabile pe latura de est a amplasamentului.

Prin P.U.Z. pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la realizarea pe parcela studziata a unui iaz piscicol cu extractie de balast,coeficientul de utilizare a terenului(CUT),procentul de ocupare al terenului(POT) , distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Functiunea propusa prin PUZ de agrement si productie(iaz piscicol cu extractie de balast).

Terenul cu suprafata totala de 9637.00 mp , se afla in extravilanul localitatii Slatioara, T.17/8 ,P.15/1,JUD,OLT,teren ce este proprietatea beneficiarului SC ECOMINERAL GRUP SRL conform cartii funciare nr.55610 ,teren cu categoria de folosinta arabil.

Investitia are la baza amplasarea pe acest teren a unui iaz piscicol cu extractie de balast.

Noua investitie este incadrata in zona de agrement si productie a comunei Slatioara.

INDICATORII PROPUZI

Suprafata terenului $St = 9637.00$ mp
EXISTENT
Ac existent=0.00 mp
Ad existent=0.00 mp
P.O.T ex.= 0%
C.U.T ex = 0
PROPUS
Ac propus=6710.64 mp
Ad propus=6710.64 mp
- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)
P.O.T. = 69.63 %
- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)
C.U.T = 0.69
Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 75%,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 0.75
P.O.T max.= 75%
C.U.T max = 0.75

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE PROPUSA

Iazul piscicol va ocupa o suprafata de 6710.64 mp,acesta va produce peste pentru consum familial .

Se poate realiza in aval de lacurile de acumulare din zona de ses pentru a asigura debit de apa continuu pe toata perioada ciclului de productie.

Se poate realiza pe terenuri plane cu pante usoare sau prin recompartimentarea unor iazuri pe rauri sau afluenti ai acestora.

Caracteristicile bazinelor de crestere(ingrasare).

-suprafata acestora in cresterea intensiva a pestelui propunem a fi de 6710.64 mp in functie si de configuratia terenului pe care se amplaseaza;

-Durata de alimentare :alimentarea bazinelor se va realiza prin infiltratii;

-Evacuare:apa existent in bazine nu se va evacua;

-Hrana pentru pesti va fi asigurata atat natural ,cat si suplimentar din surse proprii.

In cazul in care productia de peste realizata nu poate fi valorificata toamna,bazinele de crestere datorita adancimilor pot fi folosite si ca bazine de iernat.

Realizarea bazinelor se va face in urma excavarii.

Fundul bazinelor trebuie astfel amenajat incat sa existe posibilitatea penetrarii apei in bazin,fundul bazinului va fi din balast si nisip.

Recoltarea pestelui se va face cu navod din barca.

Pentru mentinerea capacitatii de productie naturala a bazinelor este recomandabil ca solul acestuia sa nu fie indepartat prin utilizare la construirea digurilor decat numai in caz de forta majora si in aceasta situatie trebuie luate masuri pentru ingrasarea fundului.

Se mentioneaza ca balastul rezultat in urma escavarii va fi comercializat.

Pe parcela studiata zona de protectie cu suprafata de 2926.36 mp va fi utilizata pentru spatii verzi(gazon si arbori).

Investitia propusa se va incadra in zona agrement si productie.

3.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din punct de vedere edilitar in afara de drumul de exploatare existent pe latura de vest a amplasamentului , in zona nu exista utilitatii(apa, canal ,energie electrica).

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie vor fi suportate integral de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc :

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari ,etc)**

-Functiunea propusa nu este sursa de poluare pentru mediul natural.

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu este semnalata existenta unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

. Va fi interzisa folosirea substantelor inflamabile explozibile sau substante chimice care s-ar putea deversa in mediul inconjurator in tipul executiei .

- **EPURARE SI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Amplasamentul circulatiilor auto nu va afecta zona.

- **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR.**

In perioada de constructie, pe amplasmentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte, resturi materiale de constructie si menajere.

Deseurile vor fi depozitate temporar intr-un loc special amenajat, in tomberoane sau containere cu capac.

Toate vor fi colectate de firme specializate prin contract de prestari servicii.

- **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI, ETC.**

Nu sunt suprafete de acest gen ce intra in grija proprietarului. Nu este cazul.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI.**

Pe parcela studiata zona de protectie cu suprafata de 2926.36 mp va fi utilizata pentru spatii verzi(gazon si arbori).

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.**

Nu este cazul.

- **REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Nu este cazul.

- **VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR· dupa caz.**

Nu este cazul.

- **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.**

Nu este cazul.

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- Deseurile vor fi gestionate conform legislatiei in vigoare;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z si anume zona de protectie cu suprafata de 2926.36 mp va fi utilizata pentru spatii verzi amenajate (gazon si arbori).

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu exista obiective de utilitate publica in cadrul P.U.Z.

4 CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;
- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PT.

INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL



- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completariile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completariile si modificarile ulterioare.
- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completariile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, cu completariile si modificarile ulterioare.
 - Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.
 - Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
 - Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.
- HG 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind existentele minim de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale**
- Ordin NCPN 2361/2010 cu privire la Monumente istorice care sa necesite protectie.**
- LEGEA 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) se aplica zonei studiate in cadrul PUZ- ului, stabilind permisiuni si constrangeri urbanistice , arhitecturale si edilitare, in cazul de fata pentru un teren situat in extravilanul localitatii Saltioara, T.17/8 ,P.15/1, ,JUD,OLT, teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.55610,teren cu suprafata de 9637.00 mp cu categoria de folosinta arabil.

Prin P.U.Z-ul pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la,coeficientul de utilizare a terenului(CUT),procentul de ocupare al terenului(POT) , distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei studiate a carei suprafata este de 9637.0 mp,in vederea realizarii obiectivului iaz piscicol cu extractie de balast. Dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.-ului , se poate trece la executarea investitiei, in baza obtinerii autorizatiei de construire, in baza documentatiilor tehnice, extrase din proiectele tehnice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor terenului este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite conform prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Autoritatile administratiei publice locale, vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatatea publica.

Se interzice in zona activitatilor economice, neeconomice sau de orice alta natura sa fie amplasate activitati generatoare de noxe, care sa vicieze apa, aerul sau solul.

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti, terenuri mlastinoase).

Nefiind vorba de o zona cu valoare peisagistica deosebita ,terenul fiind arabil prin amenajarea iazului piscicol cu extractie de balast,nu se impun masuri speciale pentru prezervarea conditiilor naturale favorabile sau a echilibrului ecologic zonal.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Zona studiata prin P.U.Z. , nu este expusa la riscuri tehnologice sau altele care sa puna in pericol siguranta constructiilor.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, a conductelor de apa si canalizare sau a conductelor de gaze, a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura.

Fiind vorba de un iaz piscicol ,programul nu impune realizarea de constructii si drept urmare nu exista expunere la riscuri tehnologice.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Lucrarile autorizate in zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire si exploatare conform Ordinului nr.45/1998 si 50/1998 ale M.T. si Ordonantei nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Legii 350/2001 art. 32.

Parcela studiata pe care se va realiza obiectivul de investitie propus cu destinatia de iaz piscicol cu extractie de balast are deschidere pe latura de vest la drumul de exploatare De 197/6,astfel putem stabili retragerile minime fata de acest drum . Retragerile minime obligatorii fata de drumul de exploatare existent pe latura de vest a proprietatii cat si fata de limitele laterale ale proprietatii vor fi stabilite prin plansa **REGLEMENTARI URBANISTICE SITUATIE PROPUASA**

Amplasarea iazului piscicol cu extractie de balast se va face astfel:

Nord – NR.CAD.55611-5.00 m

Sud – NR.CAD.55611-5.00 m

Est – NR.CAD.55611-7.00 m

Vest – DRUM DE EXPLOATARE DE 197/6 -7.00 m

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din retea de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din drumul de exploatare existent pe la tura de est a amplasamentului.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conform art.25 din R.G.U; gabaritele minime de trecere a autospecialelor sunt de 3,80 m latime si 4,20 inaltime.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pietonale conf.art.26 din RGU, concepute si realizate corespunzator cerintelor functionale ale constructiilor, in conditiile deplinei sigurante fata de circulatia carosabila.

Accesul in incinta se va face din drumul de exploatare De 197/6 ,existent pe latura de vest a amplasamentului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de asigurare a echiparii edilitare in zona, conf. Art. 27 si 28 din RGU.

In urma realizarii echiparii edilitare in zona, autorizarea constructiilor noi se va face cu obligativitatea racordarii la retele publice.

Indiferent de modul de finantare, retelele de echipare edilitara intra in proprietatea publica, conf. art. 29 din R.G.U.

Amplasarea in zona strazilor a lucrarilor edilitare pentru instalatii se va face conform cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr.47/1998 al M.TR.

Indiferent de forma de finantare si de executare , realizarea retelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriilor de lucrari specifice .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Forma si dimensiunile parcelei studiate sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea conditiilor stabilite prin prezentul Regulament.

Terenul studiat este delimitat prin lucrari cadastrale.

Suprafata terenului este de 9637.00 mp

Forma terenului este relativ regulata .

Forma,dimensiunea si suprafata parcelei sunt cuprinse in plansa U1 – SITUATIE EXISTENTA

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, conform anexei 6 din R.G.U. Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi conform PUZ.

Spatiile verzi vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus .

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi(arbori si gazon) .

Se propune respectarea unui procent de minim 10% din suprafata totala a parcelei.
Pe parcela studziata zona de protectie cu suprafata de 2926.36 mp va fi utilizata pentru spatii verzi(gazon si arbori)

Imprejmuirea

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Sunt permise : imprejmuiiri transparente sau gard viu cu inaltimea de maxim 2.20 m.

III.Zonificarea functionala

Unitati si subunitati functionale

In documentatia P.U.Z-ului de fata ,incinta cu propuneri are suprafata de 9637.00 mp.

Functionea zonei studiate -zona pentru agrement si productie.

- P.O.T. maxim admis 75,00 %

- C.U.T. maxim admis -0,75:

- Hmax : nu este cazul, fiind vorba despre un iaz piscicol

Pe parcela studziata se va realiza un iaz piscicol cu extractie de balast.

Iazul piscicol va ocupa o suprafata de 6710.64 mp ,acesta va produce peste pentru valorificare,iar balastul rezultat in urma excavarii va fi comercializat.

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

IV.1.GENERALITATI,CARACTERUL ZONEI

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este in suprafata de 9637.00 mp si are urmatoarele caracteristici :

- Functionea dominanta -terenuri arabile si iazuri piscicole
- Functiuni existente in cadrul zonei studiate, terenuri invecinate terenului care a generat P.U.Z.

- circulatii auto (functiuni de interes public),drumu de exploatare

- terenuri arabile

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

zona de agrement si productie

a) Utilizari permise :

-iazuri piscicole cu extractie de balast

- amenajari aferente iazurilor piscicole: cai de acces carosabile , spatii verzi, imprejmuiiri.

-se admit si functiuni complementare

b)Utilitati interzise :

-anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

-spalatorii chimice;

IV.3. CONDITII DE AMPLASARE PE PARCELA

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin plansa U2
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE.

Iazul piscicol se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata limita de proprietate din partea de nord,la o distanta de minim 7.00 m fata de limita de proprietate din partea de est,la o distanta de minim 7.00 m fata de limita de proprietate din partea de vest si la o distanta de minim 5.00 fata de latura de sud.

IV.4. CIRCULATII ACESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul la parcela studziata se face din drumul de exploatare existent pe latura de vest a amplasamentului .

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

IV.5.INAL TIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Nu este cazul ,fiind vorba despre un iaz piscicol cu extractie de balast.

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul ,fiind vorba despre un iaz piscicol cu extractie de balast.

IV.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Mentionam ca toate categoriile de lucrari cu costurile aferente pentru aceasta investitie vor fi suportate de catre investitor,in sarcina autoritatii pulice locale neintrand nici o categorie de costuri privind aceasta investitie

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE,IMPREJMUIRI :

Se propune respectarea unui procent de minim 10% din suprafata totala a parcelei studiate.

Pe parcela studiat zona de protectie cu suprafata de 2926.36 mp va fi utilizata pentru spatii verzi(gazon si arbori).

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Sunt permise : imprejmuiri transparente sau gard viu cu inaltimea de maxim 2.20 m..

IV.9.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Pentru terenul studiat se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- P.O.T. maxim admis 75,00 %

- C.U.T. maxim admis - 0,75

V.Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprinjinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale ,pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 9637.00 mp ,zona va fi de agrement si productie cu urmatoarele caracteristici:

P.O.T MAX = 75.0%

C.U.T MAX = 0.75

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. si a Regulamentului aprobat conform legii, a cerintelor impuse prin C.U., a avizelor si acordurilor emise si pe baza unei documentatii D.T.A.C. elaborate conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL

