

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
Str.CENTURA BASARABILOR, bloc 14, sc.C, ap.3

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ PENTRU AMENAJARE IAZ PISCICOL”
PIATRA-OLT, T.109 ,P.152,JUD,OLT**

**OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
AMENAJARE IAZ PISCICOL**

**BENEFICIAR: : ZAVELCA MIRCEA
COMUNA TESLUI,JUD. OLT**

AMPLASAMENT: PIATRA-OLT, T.109,P.152,JUD,OLT

**DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.**

S.C.PIRAMID PROIECT S.R.L.
J 28/188/2000
SLATINA
SLATINA, Str. CENTURA BASARABILOR
BL.14, SC.C, AP.3

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. IONESCU AUREL

Ing. ANDREI RAZVAN

Ing. FLORESCU DANIELA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
AMENAJARE IAZ PISCICOL
PIATRA-OLT, T.109 ,P.152,JUD.OLT**

BENEFICIAR : **ZAVELCA MIRCEA
COMUNA TESLUI,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, "AMENAJARE IAZ PISCICOL"

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea urbanistica pentru suprafata de 11521.00 mp in vederea realizarii investitiei "AMENAJARE IAZ PISCICOL".

Necesitatea intocmirii PUZ-ului a fost mentionata prin Certificatul de Urbanism nr. 22 din data de 07.03.2022 emis de catre Primaria Orasului Piatra-Olt , iar oportunitatea a fost exprimata prin Avizul de Oportunitate NR.2/21.04.2022 eliberat de Primaria Orasului Piatra-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 22 din 07.03.2022 eliberat de Primaria Orasului Piatra-Olt.

-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 conditile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu

funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zonă 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 dezvoltarea a investițiilor pe zonă, etc.

Prezenta documentație de urbanism - P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în urma obținerii Certificatului de Urbanism .

Datele necesare întocmirii documentației au fost prelucrate din tema de proiectare, furnizată de beneficiar, din documentația cadastrală, studiul topografic și studiul geotehnic.

Se solicită stabilirea condițiilor de amplasare pe terenul studiat a obiectivului iaz piscicol .

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

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

- teren extravilan, categoria de folosință - teren arabil. Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 11521.00 mp conf. carte funciara nr. 55175; Terenul studiat care aparține extravilanului Piatra-Olt, T.109, P.152, jud. Olt.

Prin această documentație se propun reglementări asupra funcțiunii zonei, procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului, regimul de construire, retragerea obiectivului față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în vederea realizării investiției propuse "IAZ PISCICOL".

Terenul studiat nu prezintă construcții supraterrane, nu este înscris în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

Mentionăm că suprafața de 11521.00 mp (conform cartii funciare nr. 55175 UAT PIATRA-OLT) propusă pentru construirea unui iaz piscicol este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. cad. 55175 și contractului de dare în plată cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

- P.U.G. Oras Piatra-Olt

Terenul care a generat documentația P.U.Z. este teren extravilan, categoria de folosință arabil. Suprafața totală a terenului care a generat studiul PUZ este de 11521.00 mp conf. carte funciara nr. cad. 55175

Terenul este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. cad. 55175 și contractului de dare în plată cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian.

Metodologia utilizată este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

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

- Anterior elaborării proiectului urbanistic fază P.U.Z., au fost elaborate și aprobate următoarele :

-P.U.G. - Plan Urbanistic General al orașului Piatra-Olt

- 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 orasului Piatra-Olt
- Studiu geotehnic
- Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- avizul de oportunitate .

DATE STATISTICE SI DE AMPLASARE :

Terenul ce a generat PUZ se afla in extravilanul localitatii Piatra-Olt , T.109 ,P.152, ,JUD,OLT, terenul este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. cad. 55175 si contractului de dare in plata cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian.,are suprafata de 11521.00 mp,cu categoria de folosinta arabil.

Pe parcela studiată nu există construcții supraterane.

Toată suprafața studiată prin P.U.Z. aparține extravilanului localității Piatra-Olt și a generat întocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobândirea de reglementări urbanistice specifice investiției propuse pe un teren extravilan - în vederea amenajării unui iaz piscicol .

În zona din vecinătatea terenului studiat există drumul de expoatare De 139,pe latura de est a amplasamentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce a generat PUZ se afla in extravilanul localitatii Piatra-Olt , T.109 ,P.152, ,JUD,OLT, terenul este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. cad. 55175 si contractului de dare in plata cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian.,are suprafata de 11521.00 mp,cu categoria de folosinta arabil.. .

În zona din vecinătatea terenului studiat există drumul de expoatare De 139,pe latura de est a amplasamentului.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

În zona există suprafețe de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de localitate.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de agrement și producție.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul care a generat studiul P.U.Z cu suprafața de 11521.00 mp se afla în extravilanul localității Piatra-Olt, T.109 ,P.152, jud.Olt, conform extrasului de carte funciara cu nr.55175,cu categoria de folosinta arabil.

Terenul studiat se afla în zona de unitati economice (industriale și agricole).

Zona în care se afla terenul studiat este o zona periferica a localitatii terenurile având funcțiuni agricole, în zona studiată și în zona destinate construirii nu există suprafețe expuse riscurilor naturale: alunecări de teren, eroziuni.

Terenul are urmatoarele vecinatatii:

Nord —NR.CAD.929

Sud – PAVEL MARIN

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

Terenul ce agenerat PUZ beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa .
In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumul de exploatare De 139 ,pe latura de est a amplasamentului studiat.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul de exploatare De 139,existent pe latura de est 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.

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 $a_g = 0,20$ 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 $a_g=0.20$ 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 punc de vedere al alunecarilor de teren 1999”alunecarile din judetul Olt sunt,in general,incarcari 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 Piatra -Olt 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, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE• dupa caz.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumul de exploatare adiacent laturei de est a amplasamentului. Astfel accesul auto si pietonal la parcela studiat se face din drumul de exploatare ,De 139, adiacent laturei de est a amplasamentului. 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.

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.

Avand in vedere functiunile zonei si amplasamentul acesteia, circulatia va fi rutiera si de capacitate mare.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA.

Terenul care a generat studiul P.U.Z cu suprafata de 11521.00 mp se afla in extravilanul comunei localitatii Piatra-Olt,T.109,P.152, jud.Olt, conform extrasului de carte funciara cu nr.55175,cu categoria de folosinta arabil.

Terenul studiat se afla in zona de unitati economice (industriale si agricole).

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.

In prezent pe parcela studiat 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 activitatii agricole-terenuri extravilane;
- zona circulatii (drumul de exploatare De 139)

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

Zona în care se afla terenul studiat este o zonă periferică a localității cu funcțiuni de terenuri agricole în vecinătatea terenului studiat.

În vecinătatea zonei studiate nu există construcții, terenurile din imediată vecinătate sunt terenuri libere de construcție.

ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE.

În zona din vecinătatea terenului studiat există doar drumul de exploatare De 139.

ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

În incinta parcelei studiate se propune plantarea de spații verzi .

Se propune respectarea unui procent de minim 10% din suprafața totală a parcelei.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONE VECINE.

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

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

În situația actuală, în care are PUG-ul nu permite amenajarea unui iaz piscicol în zonă analizată ,în vederea realizării investiției propuse , se propune întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru reglementarea urbanistică a zonei în vederea amenajării obiectivului propus.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

• **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII(DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE, REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ, REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE, SURSE ȘI REȚELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURĂ, POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE· după 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 studiate, în zonă nu există utilități(apa, canal ,energie electrică).

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru această investiție 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**

Zona în care se afla terenul studiat este o zonă periferică a localității cu funcțiuni de terenuri agricole și industriale.

Terenurile din imediată vecinătate a parcelei studiate sunt terenuri cu funcțiuni agricole (terenuri extravilane),care nu prezintă construcții supraterane.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zonă 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 localitatea Piatra-olt , T.109 ,P.152, jud.Olt,punctul de vedere al acestora cat si a administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiarii documentatiei de fata.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se afla situat in extravilanul localitatii Piatra-Olt, T.109 ,P.152, jud.Olt

Beneficiarul doreste pe amplasamentul studiat amenajarea unui iaz piscicol.

Intrucat Planul Urbanistic al localitatii Piatra-Olt nu permite amenajarea unui iaz piscicol in zona analizata 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.

GENERALITĂȚI

Terenul studiat se afla in zona IA-ZONA DE UNITATI ECONOMICE

Subzone :

I – subzona unități industriale

A – subzona unități agricole

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

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

pentru angajați în condiții ce vor fi reglementate printr-o documentație de urbanism elaborată și aprobată în condițiile legii (PUZ)..

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

IA- În desfășurarea activităților productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă numai cu condiția de a nu crește gradul de poluare, în condițiile stabilite prin documentația de urbanism PUZ și cu respectarea condițiilor din avizul de mediu.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

În acest sens se recomandă studierea întregii zone asupra căreia s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, fie în cadrul unei singure documentații fie, obligatoriu în acest caz, prin corelarea documentațiilor de urbanism pentru întreaga zonă.

Art. 3 - Utilizări interzise

IA- În cazul păstrării funcțiunii (I, A) se interzice amplasarea locuințelor – cu excepția unor spații de cazare temporară sau locuințe de serviciu pentru angajați și a unităților de învățământ și orice alte echipamente publice sau instituții de interes general, cu excepția cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajați.

□ CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

IA- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 m² cu o lățime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Pentru construcțiile noi, retragerile de la aliniamente vor fi de minimum:

- 10,00 m pe străzile de categoria a II-a

- 6,00 – 8,00 m pe străzile de categoria a III-a

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de aliniament se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

IA- Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zona I, A.

Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

IA- Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au uși/ferestre.

Se vor respecta condițiile de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor pe aceeași parcelă se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 8 - Accese și circulații

IA- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lățimea de minimum 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție (mijloacele de stingere a incendiilor) și a mijloacelor de transport grele.

Condițiile efective de asigurare a acceselor și circulațiilor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

IA- Staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcțiilor ca și în timpul exploatarea construcțiilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulație și zone de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul regulament.

Condițiile efective de asigurare a spațiilor de parcare/garare se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

IA- Pentru toate obiectivele propuse înălțimea maximă admisă se stabilește prin planuri urbanistice zonale, PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

IA- Fațadele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu restul zonei; toate fațadele vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.

Condițiile efective referitoare la aspectul exterior al clădirilor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat în condițiile legii.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță ș.a.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

IA- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare existente în zonă. Se va asigura preepurarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale la rețeaua publică de canalizare sau, până la asigurarea capacității rețelei publice, la un bazin de retenție propriu, în incinta proprietății. În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu rețele, utilitățile se vor asigura în sistem local, iar după realizare, construcțiile vor fi racordate pe cheltuiala proprietarilor.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

IA- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor se vor inventaria arborii valoroși, care vor fi păstrați pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puși în valoare după finalizarea obiectivului.

Suprafața minimă plantată a fiecărei incinte în zona I, A va reprezenta 20% din suprafața incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori și arbuști, cu cel puțin un arbore la fiecare 100 m². Plantații de protecție vor fi dispuse pe toate laturile incintei.

Se recomandă ca suprafețele impermeabilizate să fie reduse strict la circulațiile și suprafețele destinate parcajelor.

Condițiile efective de asigurare a spațiilor verzi și plantate aferente funcțiunii se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 14 - Împrejmuiri

IA- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabilește altfel printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii.

În funcție de zonă și de specificul activității se recomandă ca porțile de acces în incintă să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

IA- (POT max – AC/Steren x 100), POT max = 60%

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului :

IA- (CUT max – ADC/Steren), CUT max = 1,80

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

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 11521.00 mp conf. carte funciara nr.cad.55175

Terenul este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. cad. 55175 si contractului de dare in plata cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian., are suprafata de 11521.00 mp, cu categoria de folosinta arabil..

Funciunea propusa prin PUZ va fi de agrement si productie.

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, constructibilitatea 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, De 139, adiacent laturei de est a proprietatii.

- 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 De 139 existent pe latura de est a amplasamentului studiat.

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

Accesul auto si pietonal la parcela studiat se face din drumul de exploatare De 139 , existent pe latura de est 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 30373.28 mp.

Terenul ce a generat acest P.U.Z. are o suprafata de 11521.00 mp.

Zona studiat 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 studiat a unui iaz piscicol, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT) , distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Funciunea propusa prin PUZ va fi de agrement si productie.

Terenul ce a generat P.U.Z se afla in extravilanul localitatii Piatra-Olt T.109 , P.152, JUD, OLT, terenul ce este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. Cad. 55175 si contractului de dare in plata cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian, teren cu categoria de folosinta arabil.

Investitia are la baza amenajarea pe acest teren a unui iaz piscicol .
Noua investitie este incadrata in zona de agrement si productie a localitatii Piatra-Olt.

INDICATORII PROPUSE

Suprafata terenului $St = 11521.00$ mp

EXISTENT

Ac existent=0.00 mp

Ad existent=0.00 mp

P.O.T ex.= 0%

C.U.T ex = 0

PROPUSE

Ac propus=9225.53 mp

Ad propus=9225.53 mp

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

P.O.T. = 80.07 %

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

C.U.T = 0.80

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 85%,iar coeficientul de utilizare al terenului poate sa ajunga pana la 0.85

P.O.T max.= 85%

C.U.T max = 0.85

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 9225.53 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 9225.53 mp in functie 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 excavarii va fi comercializat.

Pe parcela studiata zona de protectie cu suprafata de 2295.47 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 est a amplasamentului, in zona nu exista utilitatii(apa,canal ,energie electrica).

Totalitatea costurilor privind realizarea utilitatilor propuse pentru aceasta investitie se 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 2295.47 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 rezultate in timpul amenajarii iazului piscicol vor fi gestionate conform legislatiei in vigoare;

- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z si anume zona de protectie cu suprafata de2295.47 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U).

Conform prevederilor din ghid - metodologia, elaborarea si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- zonificarea functionala.
- stabilirea amplasamentelor cu conditii de DTAC
- stabilirea prioritatiilor.
- reducerea, desfiintarea disfunctionalitatiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau Plan Urbanistic General(P.U.G) si in baza Regulamentului General de Urbanism(RG.U), aprobat cu H.G.R nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al RG.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z.-ul, RL.U.afere acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RL.U. este o documentatie cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si exploatare , in cazul de fata, realizarea unui iaz piscicol pe terenul pe care il detine beneficiarul in extravilanul localitatii Piatra-Olt, T.109 ,P.23/1, P.152,JUD,OLT, pentru care s-a eliberat de catre Primaria Orasului Piatra-Olt Certificatul de Urbanism nr. 22 din data de 07.03.2022.

Terenul ce a generat P.U.Z se afla in extravilanul localitatii Piatra-Olt T.109 ,P.152, JUD,OLT, terenul ce este proprietatea beneficiarului ZAVELCA MIRCEA conform cartii funciare cu nr. Cad. 55175 si contractului de dare in plata cu nr.2366 din 26.07.2021 emis de BNP Dicu Victor Ciprian,teren cu categoria de folosinta arabil.

Prin PUZ se propun reglementari asupra functiunii zonei, , procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului , regimul de construire,retragerea fata de alimiament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei in vederea realizarii investitiei propuse “IAZ PISCICOL ,,

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.
- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.
- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.

- 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 Piatra-Olt , T.109 ,P.152,,JUD,OLT, teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.55175 ,teren cu suprafata de 11521.00 mp cu categoria de folosinta arabil.

Prin P.U.Z. 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 11521.00 mp,in vederea realizarii obiectivului iaz piscicol .

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 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 Ordinilor 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 are deschidere pe latura de est la drumul de exploatare ,astfel putem stabili retragerile minime fata de acest drum. Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii vor fi stabilite prin plansa **REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE**

Amplasarea iazului piscicol se va face astfel:

Nord --NR.CAD.929 (teren liber de constructie)-3.00 m

Sud – PAVEL MARIN (teren liber de constructie)-3.00 m

Vest – Hc -10.00 m

Est – DRUM DE EXPLOATARE -DE 139-10.00 m

Procentul de ocupare al terenului sa nu fie mai mare de 85% si coeficientul de utilizare al terenului sa nu fie mai mare de 0.85.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din drumul de exploatare existent pe latura 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 e De 139 ,existent pe latura de est 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 retelele 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 1 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 11521.00 mp

Forma terenului este relativ regulata .

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

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

Autorizatia de construire va contine obligatia rmentinerii 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 amenajarii 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 studiata zona de protectie cu suprafata de 2295.47 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 ,imprejmuiiri din panouri prefabricate,din lem si zidarie 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 11521.00 mp.

Funciunea zonei studiate –zona pentru agrement si productie.

- P.O.T. maxim admis· 85,00 %
- C.U.T. maxim admis -0,85:
- Hmax : nu este cazul,fiind vorba despre un iaz piscicol

Pe parcela studiata se va amenaja un iaz piscicol .

Iazul piscicol va ocupa o suprafata de 9225.53 mp,acesta va produce peste pentru consumul familia,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 suprafta de 11521.00 mp si are urmatoarele caracteristici :

- Funciunea dominanta -terenuri arabile si iazuri piscicole
- Funciuni existente in cadrul zonei studiate, terenuri invecinate terenului care a generat P.U.Z.
- circulatii auto (functiuni de interes public),drum de exploatare
- terenuri arabile

IV.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

zona de agrement si productie

- a) Utilizari permise :
 - iazuri piscicole
 - iazuri piscicole cu extractie de balast
 - amenajari aferente iazurilor piscicole: cai de acces , spatii verzii, imprejmuiiri.
 - se admit si funciuni complementare

b)Utilitati interzise :

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- spalatorii chimice;
- locuinte

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 est,la o distanta de minim 5.0 m fata de limita de proprietate din pardea de vest,la o distanta de minim 3.00 m fata de limita de proprietate din partea de nord si sud.

IV.4. CIRCULATII ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul la parcela studiată se face din drumul de exploatare existent pe latura de est a proprietății.

Nu este cazul pentru amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intervenții, sensuri unice, semaforizări.

IV.5. ÎNALȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul, fiind vorba despre un iaz piscicol.

IV.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul, fiind vorba despre un iaz piscicol.

IV.7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Mentionăm că toate categoriile de lucrări cu costurile aferente pentru această investiție vor fi suportate de către investitor, în sarcina autorității polițiene locale neintrând nici o categorie de costuri privind această investiție.

IV.8 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE,IMPREJMUIRI :

Se propune respectarea unui procent de minim 10% din suprafața totală a parcelei studiate.

Pe parcela studiată zona de protecție cu suprafața de 2295.47 mp va fi utilizată pentru spații verzi (gazon și arbori).

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Sunt permise: imprejmuiri transparente sau gard viu, imprejmuiri din panouri prefabricate, din lemn și zidărie cu înălțimea de maxim 2.20 m.

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

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

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Pentru terenul studiat se propune respectarea următorilor indicatori:

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

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operationale în sprinjinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitază convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Terenul ce a generat PUZ are suprafața de 11521.00 mp, zona va fi de agrement și producție cu următoarele caracteristici:

P.O.T MAX	=	85.0%
C.U.T MAX	=	0.85

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. și a Regulamentului aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin C.U., a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații D.T.A.C. elaborate conform legislației în vigoare.

INTOCMIT,
ARH. IONESCU AUREL