

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. INFIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI

- 1 Introducere**
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrării
 - 1.3 Surse documentare
- 2 Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1 Evolutia zonei
 - 2.2 Încadrare în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Biodiversitate – Protecția Mediului
 - 2.5 Circulația
 - 2.6 Ocuparea terenurilor
 - 2.7 Echipare edilitară
 - 2.8 Probleme de mediu
 - 2.9 Opțiuni ale populației
- 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale PUG
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Obiective de utilitate publică
- 4 Planul de Acțiune pentru Implementarea Investițiilor Propuse**

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

5 **Concluzii, masuri în continuare**

6 **Anexe**

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

1 Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:**
P.U.Z. INFINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI
Jud. Mehedinti, comuna Jiana, sat Jiana, N.C. 55823
N.C. 52930
- **Beneficiar:**
HAPPY BIO FARM FOR LIFE S.R.L. prin ISTUDOR LOREDANA – EVELINA
- **Proiectantul general:**
SC DCMstudio plan SRL
- **Data elaborarii:**
DECEMBRIE 2021

.2 Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

Zona analizata cu o suprafata de 116.396,00 mp cuprinde imobilul care a generat PUZ-ul situat integral in extravilanul comunei Jiana, sat Jiana, cu o suprafata de 113.951,00mp, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren arabil si livada.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansa 3)

Din punct de vedere functional gasim oportun amenajarea in parte a zonei cu functiuni din sfera industriei nepoluante, zona la nivelul careia este posibila amenajarea unui bazin de acumulare si a unei hale de conditionare si comercializare a produselor pomicole obtinute in cadrul plantatiei.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de 116396,00 mp (din care 113.951,00 mp proprietate privata a HAPPY BIO FARM FOR LIFE S.R.L., situat in extravilanul comunei Jiana, sat Jiana, se intentioneaza

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

introducerea in intravilan a unei parti din teren (aproximativ 2340 mp), zona la nivelul careia vor fi construite un bazin de acumulare si o hala de conditionare si comercializare produse pomicole

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea unei constructii ce poate suporta functiuni de productie nepoluanta cu $R_h = \text{PARTER} + 1\text{ETAJ}$ (sau maxim 6.0 m) tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrarii (INFIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea calilor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al comunei Jiana si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla integral in extravilanul localitatii.

.3 Sursa documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - P.U.G.- comuna Jiana
 - Ridicarea topografica vizata OCPI -zona studiata
 - Plan cadastral aferent terenuri studiate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
 - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
 - Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
- Metodologia utilizata

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

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

- Cadrul Legal

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995 –privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata –a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 –MO nr. 856/2002, Partea I).
 - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
 - ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul –cadru al planului urbanistic zonal”

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul arilor naturale protejate
- Baza documentara
 - Ridicarea topografica a zonei
 - Planul cadastral al imobilelor studiate
 - P.U.G.- comuna Jiana
 - Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
 - Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private

2 Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

4 Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată se află în extravilanul comunei Jiana, sat Jiana, fiind marginită pe fiecare latură de drumuri de exploatare, accesul la nivelul parcelei fiind realizat pe laturile de nord și de vest. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă nu surprinde dezvoltări arhitectural-urbanistice în proximitatea parcelei ce a generat PUZ-ul, de altfel, soluția urbanistică propusă urmărește conservarea caracterului agricol al zonei studiate și adiacente prin înființarea unei plantatii de aluni și construcții administrative mici.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona studiată cuprinde teritoriul liber, fără construcții, teritorii aferente circulațiilor carosabile -majore/ aleilor carosabile de acces dar și terenuri libere, în extravilanul localității.

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relacionat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al comunei, după 1990 Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localității după 1990, se identifică:

- Conservarea caracterului agricol al arealului analizat;

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relația funcțională în cadrul construit existent, asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasă a terenurilor, integrarea spațială a viitoarelor

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

construcții -toate acestea definesc limitele de constructibilitate conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

- Potential de dezvoltare
 - rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;
 - aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;
 - crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;
 - dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;
 - cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul localitatii.

.5. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform PUG al comunei Jiana, zona studiata se afla integral in extravilanul localitatii, cu acces direct din drumurile de exploatare tangente tuturor laturilor parcelei.

Zona este delimitata astfel :

- Nord:** proprietate publica – drum de exploatare
- Vest:** proprietate publica – drum de exploatare
- Est:** proprietate publica – drum drum de exploatare / proprietate privata N.C. 51486
- Sud:** proprietate publica – drum de exploatare

Regimul juridic

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate integral in extravilanul comunei Jiana, sat Jiana. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a HAPPY BIO FARM FOR LIFE S.R.L..

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor juridice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

-CONTRACT DE DONATIE nr. 308 / 18.08.2021, donatara S.C. BIO FARM FOR LIFE S.R.L. intrand in posesia terenului donat de catre donatoarea ISTUDOR LOREDANA-EVELINA:
- NC 55823 Teren arabil si livezi S=113951.00 mp;

.6 Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 116.396,00mp, terenurile identificate prin NC 55823 in suprafata de 113.951,00 mp sunt in proprietatea privata a persoanelor juridice.

Folosinta actuala(conform actelor): Arabil si livezi.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in extravilanul comunei Jiana.

.7 Regimul tehnic

Zona in suprafata de 113.951,00mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD:	339.00 m
-VEST:	371.00 m
-EST:	328.00 m
-SUD:	323.00 m

CONCLUZII PRELIMINARE

Parcela studiată este marginită pe toate laturile de drumuri de exploatare în uz, beneficiind de o conectivitate sporită în teritoriul prin intermediul drumului comunal situat la o distanță de aproximativ 970 de metri spre nord față de parcela analizată, respectiv drumul județean 562A, situat la aproximativ 1660 metri spre est față de parcela analizată

Conform Ridicării Topografice terenul prezintă un grad scăzut de
9 | 84

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

declivitate, pe toata lungimea sa fiind o diferenta de inaltime de maximum 3m.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Arealul studiat se afla in zona de est a comunei Jiana, sat Jiana, situat adiacent unui drum de exploatare si avand acces din acesta.

Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta nu surprinde dezvoltari de arhitectura si urbanistice insemnate iar elementele de vecinatate constituie un cadru favorabil conservarii activitatilor agricole existente.

Arealul excentric fata de intravilanul comunei Jiana, sat Jiana, destinatia actuala a acestuia fiind cea de teren arabil si livezi.

Proximitatea fata de alte constructii existente in vecinatatea zonei studiate nu permite realizarea unei infrastructuri edilitare in sistem centralizat, solutia propusa urmarind integrarea sistemelor auto-suficiente de asigurare a utilitatilor (puturi forate, fose etanse vidanjabile, panouri solare si fotovoltaice).

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent nu se justifica necesitatea pentru intarirea acestor relatii.

.8 Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:
 - relieful,

Amplasamentul cercetat este situat in comuna Jiana, sat Jiana, nr. Cadastral 55823, nr. Cadastral 52930, judetul Mehedinti.

Comuna Jiana este situată în partea de sud-vest a județului Mehedinți, pe DJ 564, la 35 km față de reședința de județ și 12 km față de orașul Vânju Mare.

Comuna Jiana este situată în partea de sud a județului Mehedinți, având un relief de câmpie joasă (luncă). Comuna este așezată în locul unde se desfășoară treapta cea mai joasă a județului, câmpia propriu-zisă, reprezentată prin Câmpia Blahniței, Câmpia Punginei și Câmpia Băileștilor (partea vestică), subunități ale Câmpiei Olteniei. Acestea sunt câmpii de terase, creație în întregime a Dunării, în urma deplasării ei continue către dreapta. Aici se întâlnesc toate cele 8 terase ale Dunării.

Pintenul piemontan Hinova – Batoși a constituit un obstacol în fața nisipurilor, apărând partea nordică a șesului Blahniței de invazia acestora, astfel linia Batoși – Devesel – Jiana Mare – Cioroboreni – Viașu reprezintă limita de extensiune spre nord a nisipurilor. Acumulările masive de nisipuri din imediata vecinătate a Dunării au produs o înălțare a reliefului, partea de nord – est a șesului Blahniței rămânând ceva mai coborâtă. Câmpia Punginei este formată din grupul de terase dintre Blahnița și Drincea.

Nisipurile de pe podurile de terase de aici sunt mai vechi și fixate, acoperite de soluri evaluate (nisipurile mobile găsindu-se numai la sud – est de Pătulele și Viașu, la est de Izvoarele, la Pristol). Agentul de transport a nisipurilor și de formare a dunelor l-au constituit vânturile de vest și nord – vest, iar sursa de alimentare cu nisipuri, a fost lunca Dunării. Materialul dunelor a rezultat din alterarea rocilor, din acțiunea de eroziune, transport și acumulare a rocilor friabile a teraselor mai vechi din câmpie.

- o rețeaua hidrografică,

Nivelul hidrostatic este cuprins între -4,00si –6.00m; nivelul apei este variabil ± 1.00m în funcție de cantitatea de precipitații cazuta.

Dacă apar infiltrații de apă în saturația pentru fundații sunt necesare epuizamente.

Terenul investigat prezintă pericol de inundare.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Din punct de vedere al prezenței apei subterane aceasta se afla la adancimea de -4.00 m -6.00 m Daca apar infiltratii de apa se vor efectua epuismenete normale.

- o clima,

Poziția geografică a comunei Jiana, în colțul de sud-vest al țării și în cadrul Câmpiei Olteniei, imprimă climei anumite particularități specifice, cea mai importantă este influența submediteraneană, care se suprapune pe fondul climatului temperat-continental caracteristic întregii țări.

Circulația atmosferei se caracterizează prin originea mediteraneană și oceanică, aducând masele de aer mai umede și calde, îndeosebi în perioada rece a anului.

Verile sunt călduroase. Uneori, invaziile de aer fierbinte tropical determină creșterea temperaturii aerului la 35-40° C. Se face simțită și influența aerului continental din est, determinând vara fenomene de uscăciune și secetă.

Caracteristici generale ale climei:

- durata medie anuală de strălucire a soarelui: 2200 ore;
- temperatura medie anuală: 11 C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: -2 C;
- temperatura medie a lunii iulie: +23 C;
- media anuală a umezelii relative: 74%.;
- media anuală a cantității de precipitații: 600 mm;
- intervalul posibil cu strat de zăpadă: 50- 60 zile;
- vânturi predominante: vest, nord -vest și nord -est;
- durata medie a intervalului fără îngheț: 220 zile.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77=0.70 m de la cota terenului natural.

- o conditii geotehnice,

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa periclitaze stabilitatea viitoareii constructii.

Normativul P 100-1/2013 incadreaza locatia amplasamentului cercetat la zona ag = 0,15 si perioada de colt $T_c = 0.70\text{sec}$.

CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE ALE TERENULUI

Caracterizare litologică

Foraj 1:

0.00 -0.40 m Sol vegetal

0.40-4.00 m Nisip fin la mediu, prafos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie.

Caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor analizate au fost interpretate în funcție de rezultatele analizelor de laborator, cât și în conformitate cu prevederile STAS 1243/ 88 si 3300/85.

Nisip fin-mediu galbui slab prafos	greutatea volumetrică greutatea specifică umiditatea coeziunea porozitatea indicele porilor unghiul de frecare interioară	$\gamma_a = 25 \text{ KN/cm}^2$ $\gamma_s = 21.3 \text{ KN/cm}^2$ $W = 17.6 \%$ $c = 0.07 \text{ kPa}$ $n = 0.28$ $e = 0.39$ $\Phi = 20 \text{ grade}$
------------------------------------	---	--

- o calculul terenului de fundare

Presiunea conventionala in grupa de baza:

$P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ ($B = 0.60$, $D_f = 1.00 \text{ m}$).

Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare presiunea conventionala se calculeaza cu relatia conform STAS 3300/2-85.

$P_{conv} = p_{conv} + CB + CD$

P_{conv} . = valoarea de baza a presiunii conventionale

CB = corectia de latime in kPa;

CD = corectia de adancime in kPa;

Corectia de latime pentru B se determina cu relatia:

$CB = P_{conv} \cdot k_1 (B - 1)$

B = latimea fundatiei in metri;

Corelatia de adancime se determina cu relatia:

- pentru $D_f < 2 \text{ m}$:

$$C_D = p_{conv} \cdot \frac{D_f - 2}{4} \text{ pt. } D_f < 2 \text{ m.}$$

Coefficienti de corectie:

$k_1 = 0.05$; $k_2 = 2.00$; $\gamma = 18 \text{ KN/mc}$.

INCADRAREA LUCRARIILOR ÎNTR-O CATEGORIE GEOTEHNICĂ

Categoria geotehnică sau riscul geotehnic –modernizare drum depinde de doua categorii de factori care trebuiesc studiați:

1. factori legati de teren-conditiile de teren și apă
2. factori legati de structură și de vecinătățile acesteia.

1. Condițiile de teren

Teren mediu conf. tab. B1 din "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare".

1 Apa subterană

Din punct de vedere al prezenței apei subterane aceasta se afla la adancimea de -4.00 m -6.00 m Daca apar infiltratii de apa se vor efectua epuismenle normale.

3. Clasificarea construcțiilor după importanță

În vederea definirii categoriei geotehnice in conformitate cu HG 766/1997 anexa 2 – categoria de importanță a constructiilor ce urmează a fi executate, este -medie.

4. Vecinătățile

Prin analiza modului în care realizarea excavatiilor, a epuismenlelor și a lucrărilor care se proiectează si care pot afecta construcțiile limitrofe –riscul este redus.

Sintetizând și punctând situatiile mentionate mai sus rezultă că lucrările se încadrează la categoria geotehnică II.

o CONCLUZII

Amplasamentul cercetat este situat in comuna Jiana, sat Jiana, nr. Cadastral 55823, nr. Cadastral 52930, judetul Mehedinti.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa periclitaze stabilitatea viitoarei constructii.

Terenul nu prezintă pericol de inundare.

Foraj 1 :

0.00 –0.40 m Sol vegetal

0.40–4.00 m Nisip fin la mediu, prafos, cafeniu-galbui, indesare mijlocie.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajul geotehnic executat.

Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

Normativul P 100-1/2013 incadreaza locatia amplasamentului cercetat la zona $a_g = 0,15$ si perioada de colt $T_c = 0.70\text{sec}$.

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77=0.70m de la cota terenului natural.

In urma analizei geotehnice facute asupra terenului de fundare rezulta ca pentru constructiile ce urmeaza ase executa sistemul optim de fundare, recomandat pentru amplasamentul cercetat sunt fundatiile directe pe stalpi/ fundatiile pahar sau fundatiile continue sub ziduri.

Stratul natural de fundare va fi nisip.

Adancimea minima de fundare $D_f \text{ min} = -0.90$ m fata de cota terenului natural.

Daca apar infiltratii de apa in sapatura pentru fundatie se vor efectua epuismenle normale .

Gropile de imprumut care depasesc adancimea de fundare se vor umple cu balast si se vor compacta conform normelor in vigoare.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR. - TR. - SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Este necesar ca imediat dupa finisarea sapaturilor sa se treaca la executia elementelor constructive prevazute in proiect.

Recomandam ca in jurul fundatiilor sa se realizeze trotuare etanse cu latimea de minim 0.80 [m], avand pinten si panta spre exterior de 3-5%.

Pe timpul executiei excavatiilor in teren, se recomanda a se lua masuri de asigurare a stabilitatii terenului din jur, a constructiilor sau amenajarilor existente in apropiere.

Se vor lua toate masurile pentru scurgerea si indepartarea apelor din vecinatatea constructiei.

Nu se vor realiza fantani sau tasnitori la o distanta mai mica de 5.00 [m] fata de constructie

Nu se vor planta arbori la o distanta mai mica de 5.00 [m] fata de constructie.

Se vor respecta cu strictete normele de tehnica securitatii muncii pe timpul lucrului pe santier, norme specifice fiecarei faze de realizare a constructiei propuse.

Prezentul studiu geotehnic nu trateaza problemele legate de existenta lucrarilor ascunse- retele apa-canal, cabluri electrice, canale dezafectate si altele in caz de interceptare sau deteriorare a acestora in timpul sapaturii.

Verificarea calitatii umpluturilor de pe langa fundatii si din sistematizarea verticala revine laboratorului de santier al constructorului si se vor efectua conform prevederilor Normativului C 56/85 privind calitatea lucrarilor de constructii si instalatii aferente;

Este obligatorie verificarea naturii terenului de fundare de catre specialistul geotehnician dupa terminarea sapaturii pentru fundatie.

Poz.	Denumirea pamanturilor Si altor roci dezaggregate	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat			Greutate medie in situ (in sapatura)	Afanarea dupa executarea sapaturii	
			Manual	Mecanizat				
				Excavator cu lingura sau echpament de draglina	Buldozer autogrefe r tractor cu grefer cu tractor			Moto-screpe r cu tractor
13	Nisip prafos	slab coeziv	mijloci	I	II	II	1500-1700	8-17 %

9. Biodiversitate - Protectia Mediului

- Diminuarea pâna la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).
- prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila aflata pe limita nordica a parcelei.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale

-nu este cazul

- Epurarea și preepurarea apelor uzate
 - Se va folosi sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlata a deșeurilor
 - conform sistemului integrat de management al deșeurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Soluțiile arhitecturale vor tine cont de caracteristicile terenului iar soluțiile de rezistență vor specifica metodele de sistematizare verticala.

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
 - nu este cazul
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
 - nu este cazul

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

- Refacere peisagistica și reabilitare urbana
 - nu este cazul
- Valorificarea potentialului turistic și balnear – dupa caz
 - nu este cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.
 - nu este cazul

2.7.1 Protecția biodiversității

Zona studiată are o suprafață de aproximativ 113.951,00 mp, din care suprafața propusă a se introduce în intravilan este de aproximativ de 2340 mp.

Întreaga suprafață se situează în situl Natura 2000 **ROSCI0306 Jiana**.

ROSCI0306 Jiana este suprapus peste situl **ROSPA0011 Blahnița** în procent de 70,38% -9441ha, iar în afara sitului **ROSPA0011 Blahnița** se află un procent de 29,62% - 3975ha. Astfel este obținută suprafața de 13.416 ha

Situl **ROSCI0306 Jiana** este important datorită prezenței a 3 habitate de interes comunitar, dintre care unul fiind prioritar. Situl este important și pentru că adăpostește 7 specii enumerate în anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE, specii de mamifere, amfibieni și nevertebrate.

Suprafața sitului: 13.416 ha.

Aria naturală protejată **ROSCI0306 Jiana** a fost desemnată pentru conservarea habitatelor 91M0 Păduri balcano-panonice de cer și gorun; 9110 Vegetație de silvostepă eurosiberiană cu *Quercus* spp.; 92A0 Zăvoaie cu *Salix alba* și *Populus alba*.

Obiectivele specifice de conservare la nivelul sitului de importanță comunitară **ROSCI0306 Jiana** au în vedere valorile suprafețelor și datelor oferite de planul de management aprobat prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor 1203/2016 privind aprobarea Planului de management și a Regulamentului siturilor Natura 2000 **ROSPA0011 Blahnița**, **ROSCI0173 Pădurea Stârmina**, **ROSCI0306 Jiana** și **ROSPA0046 Gruia-Gârla Mare**, doar trupu care se suprapune parțial cu **ROSCI0306 Jiana** .

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
 DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
 e-mail: claudiaconescu1@gmail.com

91M0 Păduri balcano-panonice de cer și gorun

Parametru	Unitatea de măsură	Valoare țintă	Informații adiționale
Suprafața habitatului	ha	Cel puțin 11	Suprafața este de 11 ha
Abundența speciilor de arbori edificatoare din abundența totală	% /ha	Cel puțin 70 %	<i>Quercus petraea</i> ssp. <i>polycarpa</i> , <i>dalechampii</i> , ssp. <i>petraea</i> , <i>Q. cerris</i> , <i>Tilia tomentosa</i> , <i>Fagus sylvatica</i> ssp. <i>moesiaca</i> , <i>Prunus avium</i> , <i>Acer platanoides</i> , <i>Sorbus torminalis</i> , <i>Acer campestre</i> , <i>Acer tataricum</i> , <i>Malus sylvestris</i> , <i>Pyrus pyraeaster</i> , <i>Quercus robur</i> , <i>Q. frainetto</i> , <i>Fraxinus angustifolia</i> , <i>F. Excelsior</i> , <i>Acer campestre</i> , <i>Sorbus domestica</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>U. procera</i> , <i>Fraxinus ornus</i>
Compoziția stratului ierbos (specii edificatoare)	număr specii/ha	Cel puțin 3	<i>Festuca heterophylla</i> , <i>Ajuga reptans</i> , <i>Arum orientale</i> , <i>Campanula persicifolia</i> , <i>Carex caryophyllea</i> , <i>C. tomentosa</i> , <i>Calamagrostis epigeios</i> , <i>Centaurium umbellatum</i> , <i>Tanacetum corymbosum</i> , <i>Dactylis polygama</i> , <i>Galium cruciata</i> , <i>Glechoma hirsuta</i> , <i>G. hederacea</i> , <i>Galium mollugo</i> , <i>Lysimachia nummularia</i> , <i>Lathyrus niger</i> , <i>Lychnis coronaria</i> , <i>Melica uniflora</i> , <i>Polygonatum latifolium</i> , <i>Sedum maximum</i> , <i>Viola hirta</i> , <i>Viola alba</i> , <i>Ajuga genevensis</i> , <i>Aspa-ragus tenuifolius</i> , <i>Brachypodium sylvaticum</i> , <i>Crocus flavus</i> , <i>Dactylis polygama</i> , <i>Doronicum hungaricum</i> , <i>Fragaria viridis</i> , <i>Geum urbanum</i> , <i>Lychnis coronaria</i> , <i>Mercurialis ovata</i> , <i>Paeonia peregrina</i> , <i>Piptatherum virescens</i> , <i>Polygonatum latifolium</i> , <i>Viola hirta</i> , <i>Potentilla micrantha</i> , <i>Chrysopogon gryllus</i> , <i>Festuca</i>

			<i>valesiaca, Smyrnum perfoliatum, Sedum cepaea, Veronica chamaedris</i>
Abundența specii invazive, ruderales, nitrofile și alohtone, inclusiv ecotipurile necorespunzătoare.	%/ha	Cel mult 20%	Ghidul sintetic de monitorizare pentru habitatele de interes comunitar tufărișuri, turbării și mlașini, stâncării, păduri
Volum lemn mort pe sol sau pe picior	m ³ /ha	Cel puțin 20	Valoarea actuală și valoarea țintă a acestui parametru nu a fost stabilită prin planul de management, ea va fi definită în urma unor inventarieri pe teren în termen de 3-5 ani.
Insule de îmbătrânire /arbori de biodiversitate	nr. arbori/ha	Cel puțin 5	

9110 Vegetatie de silvostepă eurosiberiană cu *Quercus* spp

Conform datelor, în perimetrul ariei naturale protejate habitatul ocupă o suprafață de **271 ha**. Obiectivul de conservare la nivel de sit pentru acest habitat este **menținerea sau îmbunătățirea stării de conservare**, în funcție de rezultatele investigațiilor care vizează clarificarea stării de conservare în termen de 3 ani, definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitatea de măsură	Valoare țintă	Informații adiționale
Suprafața habitatului	ha	Cel puțin 80	Suprafața este de 80,50 ha (0,6% din suprafața totală a sitului)
Abundența speciilor de arbori edificatoare din abundența totală	% /ha	Cel puțin 70 %	<i>Quercus robur, Quercus petraea, Quercus pedunculiflora, Quercus cerris, Q. Pubescens, Q. Frainetto, Ulmus minor, U. Procera, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Acer tataricum, Malus sylvestris, Pyrus pyraster</i>
Compoziția stratului ierbos (specii edificatoare)	număr specii/ha	Cel puțin 3	<i>Asparagus tenuifolius, A. officinalis, A. verticillatus, Betonica officinalis, Brachypodium sylvaticum, Carex michelii, Coronilla varia, Dictamnus albus, Dactylis polygama, D. glomerata, Euphorbia</i>

			<i>polychroma, Fragaria viridis, Filipendula vulgaris, Festuca rupicola, Galium verum, Inula hirta, Tanacetum corymbosum, Melica altissima, Nepeta panonica, Poa angustifolia, Potentilla argentea, Polygonatum latifolium, Paeonia peregrina, Sedum maximum, Thalictrum minus, Teucrium chamaedris, Trifolium alpestre, Vicia tenuifolia, Vincetoxicum hirundinaria, Viola hirta</i>
Abundența specii invazive, ruderale, nitrofile și alohtone, inclusiv ecotipurile necorespunzătoare	%/ha	Cel mult 20%	Ghidul sintetic de monitorizare pentru habitatele de interes comunitar tufărișuri, turbării și mlaștini, stâncării, păduri
Volum lemn mort pe sol sau pe picior	m ³ /ha	Cel puțin 20	
Insule de îmbătrânire /arbori de biodiversitate	număr arbori/ha	Cel puțin 5	

92A0 - Zăvoaie cu *Salix alba* și *Populus alba*

Conform datelor, în perimetrul ariei naturale protejate habitatul ocupă o suprafață de 804,96 ha

Obiectivul de conservare la nivel de sit pentru acest habitat este **menținerea sau îmbunătățirea** (6% din suprafața totală a sitului), care raportată la suprafața națională reprezintă 0,17 – 0,18% **stării de conservare**, în funcție de rezultatele investigațiilor care vizează clarificarea stării de conservare în termen de 3 ani, definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitatea de măsură	Valoare țintă	Informații adiționale
Suprafața habitatului	ha	804,96	suprafața este de 804,96 ha
Abundența speciilor de arbori	% /ha	Cel puțin	<i>Quercus cerris, Quercus frainetto, Robinia pseudo-acacia, Populus nigra,</i>

edificatoare din abundenta totală		70 %	<i>Juglans regia</i>
Compoziția stratului ierbos (specii edificatoare)	număr specii/ha	Cel puțin 3	<i>Agrostis stolonifera</i> , <i>Bidens tripartita</i> , <i>Calystegia sepium</i> , <i>Equisetum arvense</i> , <i>Glechoma hederacea</i> , <i>Lysimachia nummularia</i> , <i>L. vulgaris</i> , <i>Lycopus europaeus</i> , <i>Polygonum hydropper</i> , <i>Solanum dulcamara</i> , <i>Scutellaria galericulata</i> , <i>Agrostis stolonifera</i> , <i>Bidens tripartitus</i> , <i>Equisetum palustre</i> , <i>Eupatorium cannabinum</i> , <i>Galium palustre</i> , <i>Iris pseudacorus</i> , <i>Lythrum salicaria</i> , <i>Lycopus exaltatus</i> , <i>Mentha aquatica</i> , <i>Myosotis scorpioides</i> , <i>Sim latifolium</i> , <i>Solanum dulcamara</i> , <i>Stachys palustris</i> , <i>Stellaria aquatica</i> .
Abundenta specii invazive, ruderaie, nitrofile și alohtone, inclusiv ecotipurile necorespunzătoare	%/ha	Cel mult 20%	Ghidul sintetic de monitorizare pentru habitatele de interes comunitar tufărișuri, turbării și mlaștini, stâncării, păduri
Volum lemn mort pe sol sau pe picior	m ³ /ha	Cel puțin 20	
Insule de îmbătrânire /arbori de biodiversitate	număr arbori/ha	Cel puțin 5	

Specii enumerate în anexa II la Directiva 92/43/CEE prezente în sit**1355 Lutra lutra**

Obiectivul de conservare la nivel de sit pentru această specie este menținerea sau îmbunătățirea stării de conservare, în funcție de rezultatele investigațiilor care vizează clarificarea stării de conservare în termen de 3 ani, definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitatea de măsură	Valoare țintă	Informații suplimentare
Mărima populației	Număr indivizi	Trebuie definită în	Nu sunt disponibile date asupra mărimii populației. Mărima populației trebuie

			termen de 3 ani	evaluată în termen de 3 ani și valoare țintă definită pe baza acestor informații. Trebuie definită în termen de 3 ani
Suprafața habitatului potențial în sit	Ha		Trebuie definită în termen de 3 ani	
Adâncimea heleșteelor și pâraielor	cm		Cel puțin 30	Valori de referință conform ecologiei speciei
Calitatea apei pe baza indicatorilor fizico-chimici (regimul apei de oxigen, nutrienți, salinitate, metale, micro-poluanti organici și anorganici)	Clasa de calitate apei	Cel puțin de a clasa de calitate 2 pentru toți indicatorii		Parametrii sunt cei folosiți în Sistemul de Monitoring Integrat al Apelor din România (SMIAR). Analiza biologică a încadrat apa fluviului Dunărea, pe cei 1075 km monitorizați pe teritoriul românesc, în clasa a II-a de calitate - starea ecologica buna.
Calitatea apei pe baza indicatorilor ecologici (macronevertebrate, fitobentos, fitoplancton, Indexul European de Pești)	Clasa de calitate apei	Cel puțin de a clasa de calitate 2 pentru toți indicatorii		Parametrii sunt cei folosiți în Sistemul de Monitoring Integrat al Apelor din România (SMIAR). Analiza biologică a încadrat apa fluviului Dunărea, pe cei 1075 km monitorizați pe teritoriul românesc, în clasa a II-a de calitate - starea ecologica buna

1188 Bombina bombina

Obiectivul de conservare la nivel de sit pentru această specie este **menținerea sau îmbunătățirea stării de conservare**, în funcție de rezultatele investigațiilor care vizează clarificarea stării de conservare în termen de 3 ani, definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitate de măsură	Valoare țintă	Informații suplimentare
Mărime populație	Număr indivizi	Trebuie definită în termen de 3 ani	Bombina bombina este o specie cu distribuție largă în sit. Nu sunt disponibile date asupra mărimii populației. Mărimea populației trebuie evaluată în termen de 3ani și valoare țintă definită pe baza acestor informații.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

Distribuția speciei în sistemul de caroiaj european ETRS89 Suprafață habitat potențial	Numărul de cvadrate 500 x 500 m în care este prezentă specia	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații asupra distribuției speciei.
Densitate și număr total de habitate unde specia se reproduce în mod regulat (larvele ajung stadiul de metamorfoză) în arealul de distribuție a speciei (în sit)	Număr habitate de reproducere/km ² Număr total	Cel puțin 2/km, 4/km ²	Trebuie definită densitatea habitatelor de reproducere în care larvele acestei specii ajung la metamorfoză, în termen de 3 ani.
Prezența habitatelor terestre cu vegetație naturală în jurul habitatelor de reproducere într-o rază de 500 m față de acestea	% din acoperirea suprafeței	Cel puțin 75%	Este probabil ca un număr mare de habitate să fie localizată în afara perimetrului sitului, pe terenurile agricole din vecinătatea acestuia în microdepresiunile. Aceste habitate sunt puternic atectate de agricultura intensivă și urbanizare.

1220 Emys orbicularis

Obiectivul de conservare la nivel de sit pentru această specie este menținerea sau îmbunătățirea stării de conservare, în funcție de rezultatele investigațiilor care vizează clarificarea stării de conservare în termen de 3 ani, definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitate de măsură	Valoare țintă	Informații suplimentare
Mărime populație	Număr indivizi	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile date asupra mărimii populației acestei specii. Trebuie evaluată în termen de 3 ani și valoare țintă definită pe baza acestor informații.
Suprafața habitatului potențial în sit	Număr de indivizi pe transect pe tip de habitat	Trebuie definită în termen de 3 ani	Specia beneficiază la nivelul sitului de numeroase habitate favorabile, prezența sa fiind identificată în numeroase locații de pe întreg perimetrul ariei

Distribuția speciei în aria naturală	Numărul de cvadrate de 2x2 km în care este prezentă specia	Trebuie definit în termen de 3 ani	protejate, de-a lungul Blahniței, în pescăriile din sit, în canalele de irigație, în lacurile și zonele mlăștinoase din apropierea localității Izvoarele, dar și în bălți de infiltrație de dimensiuni reduse.
Distribuția speciei în sistemul de caroiaj european ETRS89 de 500 m	Numărul de cvadrate în care este prezentă specia	Trebuie definită în termen de 3 ani	Acest parametru este un indicator al succesului de reproducere.
Suprafața și tendința habitatelor cu vegetație naturală adecvată speciei	Ha % schimbare	Trebuie definit în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații asupra distribuției speciei. Este probabil ca un număr semnificativ de habitate să fie localizată în afara perimetrului sitului, pe terenurile agricole din vecinătatea acestuia. Trebuie investigat în ce măsură apa lacurilor este utilizată de această specie.
Prezența structurilor de expunere la soare în zona litorală, de exemplu, trunchiuri de arbori în zona de mal / ape puțin adânci	Număr structuri / Ha	Cel puțin 5	Specia are nevoie de ape puțin adânci, cu adâncimea apei mai puțin de 50 cm. Distribuția și configurația acestor habitate trebuie cartată în termen de 2 ani.
Vegetație ripariană naturală cu lățime de cel puțin 10 m	Lungime (km)	Trebuie definită în termen de 3 ani	Structurile de expunere la soare reprezintă microhabitate cruciale pentru această specie. Integritatea vegetației ripariene reprezintă este un factor important pentru specie. Compoziția și configurația vegetației ripariene trebuie investigată în termen de 2 ani.

1335 *Spermophilus citellus* (popândăul)

Obiectivul de conservare la nivel de sit pentru această specie este **menținerea sau îmbunătățirea stării de conservare**, în funcție de rezultatele investigațiilor care

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

vizează clarificarea stării de conservare în termen de 3 ani, definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitate de măsură	Valoare țintă	Informații suplimentare
Mărimea populației	Număr perechi	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile date asupra mărimii populației acestei specii. Trebuie evaluată în termen de 3 ani și valoare țintă definită pe baza acestor informații.
Suprafața habitatului speciei	ha		Conform datelor din Formularul Standard <i>ROSC/0306</i> Jiana, pășunile din sit constituie 12,96% din suprafața totală a sitului, reprezentând habitatul potențial pentru specie.
Gradul de acoperire cu arbuști	% din suprafața habitatului	Mai puțin de 25%	Specia este asociată habitatelor deschise de pajști /stepe, creșterea acoperiri vegetativei arboricole în urma abandonului terenurilor reprezintă o amenințare pentru specie. Conform protocoalelor de monitorizare ale speciei la nivel național. (Ghid sintetic de monitorizare pentru speciile de mamifere de interes comunitar din România, Ed. Silvică)
Înălțimea straturii ierbos a habitatului	cm	Mai puțin de 20 cm	Specia este asociată cu pajști cu iarbă scurtă/pășuni. Conform protocoalelor de monitorizare ale speciei la nivel național. (Ghid sintetic de monitorizare pentru speciile de mamifere de interes comunitar din România, Ed. Silvică)

1993 *Triturus dobrogicus*

Mărimea populației speciei în sit nu a fost evaluată, iar starea de conservare a speciei este nefavorabilă. Obiectivul de conservare la nivel de sit pentru această specie este **menținerea sau îmbunătățirea stării de conservare**, în funcție de rezultatele investigațiilor care vizează clarificarea stării de conservare în termen de 3 ani, definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitate de măsură	Valoare țintă	Informații suplimentare

Mărime populație	Număr indivizi	Trebuie definită in termen de 3 ani	Deoarece observațiile făcute în cadrul Planului de management au fost realizate într-un interval relativ scurt de timp și este vorba de o specie cu detectabilitate redusă în afara perioadei de reproducere,este de așteptat ca prin monitorizarea efectuată ca rezultat al planului de management să se identifice și alte habitate folosite de tritoni, mărimea populațiilor să se apropie de valoarea de referință favorabilă, iar starea de conservare a speciei să devină favorabilă.
Suprafața habitatului specific (lacuri, bălți permanente sau semipermanente, șanțuri, canale, zone mlăștinoase cu vegetație palustră bogată)	ha	Trebuie definită in termen de 3 ani	Suprafața habitatului potențial trebuie definită. Pe suprafața sitului există mai multe habitate acvatice naturale sau antropice atât temporare cât și permanente potențiale pentru specie. Suprafața habitatului speciei este în general suficientă pentru a asigura supraviețuirea pe termen lung a speciei.
Densitatea habitatului de reproducere și hrană O unitate este de cel puțin 10 m ² corp de apă de mică adâncime (în jur de 40 cm adâncime maximă) cu max. 40% umbră înconjurată de teren cu vegetație naturală, de-a lungul coridoarelor dispersate liniare (drumuri de câmp neasfaltate, drumuri de exploatare, drumuri forestiere nepavate)	Habitat de reproducere și hrană / km ²	Trebuie definită în termen de 3 ani	Pe suprafața sitului există mai multe habitate acvatice naturale sau antropice atât temporare cât și permanente potențiale pentru specie.
Acoperirea habitatelor terestre naturale (pajiști, arbuști și	%	Minim 75	Conform datelor din protocoalele de monitorizare și evaluare a stării de conservare existente la nivel de țară.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

păduri) în jurul habitatelor acvatice (de reproducere) într-un cerc cu raza de 0,5 km			
---	--	--	--

1083 Lucanus cervus

Mărirea populației speciei în sit nu a fost evaluată, iar starea de conservare a speciei este bună (B). Obiectivul de conservare specific sitului pentru specie este menținerea stării de conservare, așa cum este definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitatea de măsură	Valoare țintă	Informații adiționale
Suprafața habitatului speciei	ha	3	2-4 ha este mărirea estimată a suprafeței habitatului specific pentru populația de <i>Lucanus cervus</i> în aria naturală protejată, cantonată cu precădere în liziera gorunetului și a altor specii de arbori cu frunze căzătoare - frasin, carpen, plop și alte asemenea, pe drumurile de acces în și din interiorul pădurii. Habitatul a fost drastic restrâns ca urmare a plantărilor în arie a speciilor exotice <i>Pinus nigra</i> , <i>Cotinus coggyria</i> Scop. - Scumpie, <i>Tuja</i> și alte specii de conifere cu aproximativ 40-50 de ani în urmă.
Nr. de iescari	Bucăți/ha	Cel puțin 3	În arboretele de foioase și de amestec.
Densitatea populația	Indivizi/transecte 50 m	Trebuie definită în termen de 3 ani	Valoarea țintă a acestui parametru nu a fost stabilită prin planul de management, ea ar trebui definită în urma unor inventarieri pe teren.
Arbori doborâți la sol	Bucăți/ha	Cel puțin 3	În arboretele de foioase și de amestec.
Insule de îmbătrânire	Bucăți/ha	Cel puțin 1	La tăierile definitive în habitatele de păduri de foioase și de amestec se vor menține pe picior 5-7 arbori maturi, cu o vârstă de cel puțin 80 ani și parțial debilitați/ha.

R1217 Testudo Hermannii

Mărirea populației speciei în sit nu a fost evaluată, iar starea de conservare a speciei este bună (B). Obiectivul de conservare specific sitului pentru specie este menținerea stării de conservare, așa cum este definit prin următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitatea de măsură	Valoare țintă	Informații suplimentare
Mărime populație	indivizi	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu a fost stabilit prin PM Suprafața este de 6000 ha (45,07% din suprafața totală a sitului) – pășiți, pășuni, păduri, vii și livezi
Suprafața habitatului speciei	ha	Va fi definită într-o perioadă de 3 ani	Suprafața estimată ca și habitat potențial al speciei trebuie definită.
Structura populației Mărimea populației	Procente de indivizi juvenili indivizi	Cel puțin 10 % Cel puțin 6000	Minim 10% din animalele inventariate să fie juvenili.
Distribuția speciei în aria naturală	Numărul de cvadrate de 2x2 km în care este prezentă specia	Trebuie definită în termen de 3 ani	Valoarea țintă a acestui parametru nu a fost stabilită prin planul de management, ea ar trebui definită în urma unor inventarii pe teren.
Suprafața zonelor umede cu adâncimea apei sub 50 cm cu vegetație acvatică emergentă (crucială pentru hrănire și dezvoltarea tinerilor)	ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații. Va fi completat în termen de 3 ani.
Prezența structurilor de expunere la soare în zona litorală, de exemplu, trunchiuri de arbori	Număr structuri / Ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații. Va fi completat în termen de 3 ani.
Lungimea vegetației riverane de cel puțin 10 m lățime	km	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații. Va fi completat în termen de 3 ani.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiconescu1@gmail.com

În perimetrul ariei naturale mărimea populației de *Cerambyx cerdo* nu este cunoscută fiind trecută ca prezentă. Starea de conservare a speciei este bună (B). Obiectivul de conservare specific sitului pentru această specie este menținerea stării de conservare, definit de următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitate de măsură	Valoarea țintă	Informații suplimentare
Mărime populație	Număr indivizi	Trebuie definită în termen de 3 ani	Populația acestei specii este necunoscută. Un individ mascul a fost observat la o distanță de 4 km de la corpul de pădure de la Pătulele, în zona localității Izvoarele.
Mărime habitat	ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Valoarea țintă a acestui parametru nu a fost stabilită, trebuie definită în urma unor inventarieri pe teren.
Arbori bătrâni în pădure	Număr arbori/ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre arborii bătrâni în trupuri de pădure.
Arbori de stejar perimati/debilitați în trupuri de pădure/ zone de pădure	Număr arbori/ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre arborii de stejar perimati/debilitați în trupuri de pădure/ zone de pădure.
Arbori de foioase mai bătrâni de 130-150 de ani, în afara pădurilor, în arealul potențial de distribuție a speciei	Număr total de arbori	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre arborii de foioase mai bătrâni de 130-150 de ani, în afara pădurilor, în arealul potențial de distribuție a speciei.
Volum lemn mort	mc/ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre volumul de lemn mort.

1060 *Lycaena dispar*

În perimetrul ariei naturale mărimea populației de *Lycaena dispar* nu este cunoscută fiind trecută ca prezentă. Obiectivul de conservare specific sitului pentru această

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR. – TR. – SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

specie este menținerea stării de conservare, definit de următorii parametri și valori țintă:

Parametru	Unitate de măsură	Valoare țintă	Informații suplimentare
Mărime populație	Număr indivizi	Trebuie definită în termen de 3 ani	Populația acestei specii este necunoscută. O populație însemnată a speciei a fost semnalată în ROSCIO306 Jiana în zona localității Gogoșu, majoritatea indivizilor observați fiind masculi.
Mărime habitat	ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Valoarea țintă a acestui parametru nu a fost stabilită, trebuie definită în urma unor inventarii pe teren.
Arbori bătrâni în pădure	Număr arbori/ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre arborii bătrâni în trupuri de pădure.
Arbori de stejar perimati/ debilitați în trupuri de pădure/ zone de pădure	Număr arbori/ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre arborii de stejar perimati/ debilitați în trupuri de pădure/ zone de pădure.
Arbori de foioase mai bătrâni de 130-150 de ani, în afara pădurilor, în arealul potențial de distribuție a speciei	Număr total de arbori	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre arborii de foioase mai bătrâni de 130-150 de ani, în afara pădurilor, în arealul potențial de distribuție a speciei.
Volum lemn mort	mc/ha	Trebuie definită în termen de 3 ani	Nu sunt disponibile informații despre volumul de lemn mort.

Având în vedere că pe suprafața propusă a se introduce în intravilan (cca 2340 mp) se propune doar realizarea unui bazin de acumulare pentru apa captată din puțurile forate propuse, apă ce se va utiliza la irigarea plantației de alun preconizată și hala de conditionare și comercializare produse

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com
pomicele, impactul negativ asupra speciilor și habitatelor pentru conservarea cărora a fost declarată
aria naturală protejată **ROSCI0306 Jiama** va fi nesemnificativ.

.10 Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Accesul pe teren se realizeaza direct din drumurile de exploatare adiacente laturilor nordice si vestice ale parcelei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est – vest pe drumul comunal ce relationeaza satul Jiama in teritoriul judetean. Accesul pe parcele se va face din drumul de exploatare adiacent, in mod direct, conform reglementarii ce face obiectul PUZ-ului.

.11 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Zona studziata are urmatoarele vecinatati functionale:

Nord: proprietate publica – drum de exploatare
Vest: proprietate publica – drum de exploatare
Est: proprietate publica – drum drum de exploatare /
proprietate privata N.C. 51486
Sud: proprietate publica – drum de exploatare

Conform actelor, in zona studziata se disting urmatoarele zone functionale:

Terenuri Arabile si livezi.

- Relationari între functiuni

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile de locuire, comerciale si de servicii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

- Aspecte calitative ale fondului construit

Conform actelor nu este cazul

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: nu este cazul

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele aflate la strada principala din comuna Jiana, sat Jiana.

- Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine

Pana in prezent nu s-a evidenciat prezenta unor riscuri naturale in zona

Realizarea obiectivului propus - nu va genera riscuri antropice.

- Considerand domeniul de activitate urmarit, anume exploatarea pomicola a terenului care a generat prezentul PUZ, in zona de interes au fost realizate sapaturi, mai exact, terenul a fost scarificat in doua directii pana la adancimea de 1 metru, atat in zona stabilita prin prezentul PUZ pentru plantatia propriuzisa, cat si la nivelul suprafetei de teren ce se propune a fi introdusa in intravilan. Respectivele

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

sapaturi nu au evidentiati existent niciunui artefact arheologic sau
zacamant cu importanta istorica evidenta.

COORDONATE TEREN PROPUS SPRE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN		
PUNCT	COORDONATE	
	X	Y
1a	319561.64	323380.10
2a	319643.06	323339.83
3a	319631.12	323315.67
4a	319556.59	323352.53

COORDONATE HALA PROPUA		
NR. CRT.	COORDONATE	
	X	Y
1	320068.61	323371.73
2	320104.47	323353.99
3	320097.84	323340.59
4	320061.99	323358.32

- Principalele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Acces direct din drumul de exploatare adiacent terenului studiat pe latura nordica, cu strat de rulare din pamant
Fond construit si utilizare terenuri	Accesibilitate imediata la drumul comunal principal ce face legatura cu localitatile Jiana si Cioroboreni
Probleme de mediu	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente. Terenul este aproape plat, avand o declivitate scazuta pe directia nord - sud, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume drumul comunal situat la nord fata de zona studiata. Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de comert servicii si investitional favorabil. 2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate. 3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

.12 Echiparea editata

- Stadiul echiparii editate a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii
- Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitata a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

.13 Alimentare cu apa

Se va realiza prin intermediul a doua puturi forate la nivelul parcelei.

.14 Alimentarea cu caldura

Nu este cazul

.15 Canalizarea

In zona studiata nu exista canalizare centralizata, se vor prelua prin realizarea unui bazin etans vidanjabil. In eventualitatea extinderii retelei de canalizare comunale acestea se vor putea racorda la aceasta. Apele pluviale se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.

.16 Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin intermediul panourilor solare si fotovoltaice montate la nivelul halei de procesare, conditionare si comercializare propusa a fi realizata in zona nord-vestica a parcelei.

.17 Telecomunicatii

Se vor folosi retele mobile

Alimentare gaze natural

Nu este cazul

- Principale disfunctionalitati

In zona studiata nu exista retea centralizata pentru eliminarea Apelor menajere prin sistem de canalizare.

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de drumul comunal ce relateaza satul Jiana in teritoriu.

.18 Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia agricola, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

- Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume drumul communal ce relationeaza satul Jiana in teritoriul judetean.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusive din drumurile de exploatare ce marginesc zona studiata.

Circulatia pietonala –lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul

- Evidentierea potentialului balnear și turistic – dupa caz.

Nu este cazul

.19 Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Extravilanul comunei Jiana prezinta un grad ridicat de conservare a activitatilor specifice agriculturii si pomiculturii. In aceasta directie, Solutia urbanistica propusa vizeaza alinierea la acest trend prin dezvoltarea unui plantatii de aluni, specie ce poate fi exploataata in climatul local existent fara necesitatea tehnologizarii excesive a plantatiei, fapt ce nu conduce la crearea relatiilor disfunctionale in interiorul zonei studiate sau in relatie cu vecinatatile.

.20 Propuneri de dezvoltare urbanistica

.21 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se incadreaza in categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicarii topografice se poate observa ca terenul prezinta o declivitate usoara pe directia nord – sud, diferenta de nivel fiind de aproximativ 3 metri pe o lungime de 300 de metri (sub 1%).

.22 3.2 Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicare; relatile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zona; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Zona este situată integral în extravilanul comunei Jiana, sat Jiana, adiacent unui drum de exploatare, circulație ce relatează situl studiat în teritoriul comunei și al județului.

.23 3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz

Datorită formei terenului atât în plan cât și în elevație, acesta se poate obține volumetricii interesante ale construcțiilor ce pot crea un joc compozițional interesant ceea ce aduce plus valoare estetică zonei. Relaționarea cu relieful din zonele învecinate presupune un grad ridicat de diversitate și de planșitate volumetrică ale soluției arhitectural urbanistice, atât pe înălțime cât și în plan, prin retrageri de nivel, ieșiri în consola și alte soluții arhitecturale volumetrice.

Prin studiul geotehnic adâncimea de fundare va fi la cota de îngheț din zona, fără să impună soluții speciale.

.24 3.4 Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația carosabilă nu face obiectul documentației PUZ și astfel nu se va interveni asupra ei. Din analiza însă reiese că în forma actuală nevoile existente și viitoare sunt deservite de către arterele de circulație din zona.

Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.

Nu este cazul realizarii de transport in comun

- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz

Nu se vor face modificari asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul

- Organizarea circulatiei navale – dupa caz

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale

Nu este cazul

.25 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata 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 necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

Reteaua stradala – nu este cazul

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

Destinatia terenurilor

Zona studiata, se configureaza intr-o zona functionala, identificata ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

ZA - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA IN INTRAVILAN

Pentru aceasta zonă funcțională sunt admise urmatoarele utilizari:

- Hale industriale;
- Locuinte de serviciu;
- Spatii de comercilizare si desfacere;
- Parcaje
- Alei pietonale si carosabile.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi -potrivit destinatiei terenurilor

ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor -in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea amenajarilor (accese carosabile , parcari)necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema (alimentare cu apa , canalizare , energie electrica)
- utilizarea eficienta a terenului.

CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Jud. Mehedinti, comuna Jiana, sat Jiana, N.C. 55823. Terenul in suprafata de 113951,00 mp este format dintr-o parcela cu destinatia actuala de teren arabil si livezi.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

Nord: 339.00 m – proprietate publica – drum de exploatare
Vest: 371.00 m – proprietate publica – drum de exploatare
Est: 328.00 m – proprietate publica – drum drum de exploatare

proprietate privata N.C. 51486

Sud: 323.00 m – proprietate publica – drum de exploatare

Terenul prezinta un grad de declivitate scazut si in prezent, conform extrasului de carte funciara cuprinde 3 constructii anexa.

FUNCTIONEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

Functionea solicitata de investitor este cea de INDUSTRIE NEPOLUANTA IN INTRAVILAN, subzona ce permite localizarea constructiilor administrative ce permit functionarea livezii de aluni ce acopera in proportie de 95% zona analizata prin prezentul PUZ.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Certificatul de urbanism nr. 372/ 16.12.2021 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

Pentru obiectivul de investitii: " INFIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI" - comuna Jiana, sat Jiana, N.C. 55823 - se solicita:

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI -privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul satesc adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
- PARCAJE -propuse pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est.
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, accese personal, aprovizionare
- SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata nu dispune de posibilitate bransarii la retele tehnico-edilitare de distributie a utilitatilor, fapt ce impune dezvoltarea solutiilor autosuficiente de alimentare a obiectivului de investitie

- alimentarea cu apa - se va realiza prin intermediu puturilor forate si a unui bazin de acumulare;
- evacuarea apelor uzate - se vor prelua prin realizarea unui bazin etans vidanjabil.
- alimentarea cu energie electrica se va realiza cu ajutorul panourilor solare si fotovoltaice instalate la nivelul halei propuse prin prezenta documentatie.
- Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

- **EVACUARE APE PLUVIALE** -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatii verzi.
- **EVACUARE DESEURI MENAJERE** Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea aliniierilor fata de aliniament (drumul de exploatare), fata de limitele laterale si fata de limita posterioara. Aliniierile propuse tin seama atat de configuratia terenului ce a generat prezentul PUZ dar si de Solutia de lotizare propusa. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vezi plansa nr. 3 reglementari urbanistice):

- ALINIERE FRONTALA - min. 5.00 metri fata de aliniament;
- ALINIERE POSTERIOARA - min. 2.00 m fata de limitele parcelei;
- ALINIERE LATERALA - min. 2.00 m fata de limita nordica, respectiv sudica a parcelei;

REGIM MAXIM DE INALTIME - P+1E sau max. 6.0 m;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘ = 40%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘ = 0.6

Indici si indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

Z. A. - minim H/2 din inaltimea constructiei cele mai inalte.

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

construcțiile existente și propuse – pe direcția est-vest, fără a afecta frontul constituit al construcțiilor existente. Totodată, poziția fronturilor construcțiilor existente în raport cu punctele cardinale – nu afectează fronturile propuse.

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

Statutul juridic și circulația terenurilor:

În zona se identifică următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate în domeniul public, din care:
 - terenuri aflate în domeniul public aferent circulațiilor carosabile
 - terenuri aflate în domeniul public – spații plantate specifice zonei de acostament
- terenuri aflate în proprietate privată

Din totalul teritoriului zonei studiate de 116.396,00 mp, terenul în suprafața de 113.951,00 mp ce a generat documentația PUZ reprezintă teren aflat în proprietatea persoanelor juridice.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC	2.445,00	2.10
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC - (CIRCULAȚII CAROSABILE)	1.142,84	0.98
S.TEREN DOM. PUBLIC - SPATII PLANTATE	1302.16	1.12
S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.A. (MICA INDUSTRIE NEPOLLUANTA + LIVEZI)	113.951,00	97.9
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	116.396,00	100.0 0

Circulația terenurilor:

În zona studiată nu sunt terenuri aflate în domeniul privat propuse a trece în domeniul public

CIRCULATIA TERENURILOR			
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN RAMAS
1	NC 55823	113.951,00	113.951,00
	EXISTENT	0.00	
SE DEZMEMBREAZA IN:			
LOT 1	NEDEFINIT	2.344,43	2.344,43
LOT 2	NEDEFINIT	111.606,57	111.606,57
TOTAL		113.951,00	113.951,00

Delimitarea si protejarea fondului architectural -urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu

-nu este cazul

Masuri de identificare / delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile

-conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studata

Masuri de protectie a mediului

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

- realizarea acceselor pietonale in zona studata / amplasament studiat
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public

Reglementari -permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

- Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.

- Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
- Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redade zonelor functionale cu destinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 -pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi -potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala - crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale existente se pot identifica 3 zone principale detaliate in tabelul de mai jos.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

	mp	%
S.ZL ZONA TEREN LIVADA	113.951,0 0	97.89
S.Z. CI - CIRCULATIE CAROSABILA	1.142,84	0.98
S.Z. SP - SPATII VERZI SPECIFICE ZONEI DE ACOSTAMENT	1.302,16	1.13
S. TEREN STUDIAT	116.396,0 0	100.0

Din punct de vedere al zonificarii functionale a propunerii se pot identifica 2 zone principale:

Z.A. - ZONA MICA INDUSTRIE NEPOLLUANTA IN INTRAVILAN

Z.L. - ZONA LIVADA IN EXTRAVILAN

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR	113.951,0	86.47	111.606,5	95.88
EXTRAVILAN	0		7	
- LIVADA				
S.ZC1 - CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	1.142,84	0.98	1.142,84	0.98
S.Z. SP - SPATII VERZI SPECIFICE ZONEI DE ACOSTAMENT	1.302,16	1.13	1.302,16	1.13

S.Z. A - ZONA MICA INDUSTRIE NEPOLLUANTA propusa a se introduce in intravilan, din care:	-	-	2.344,43	2.01
S.Z. SV - SPAȚII VERZI IN INCINTA	-	-	448.88	20.00
S. TEREN STUDIAT	116.396,0	100.0	116.396,0	100.0
	0	0	0	0

26 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

- alimentarea cu apa - se va realiza prin intermediu puturilor forate si a unui bazin de acumulare;
- evacuarea apelor uzate - se vor prelua prin realizarea unui bazin etans vidanjabil.
- alimentarea cu energie electrica se va realiza cu ajutorul panourilor solare si fotovoltaice instalate la nivelul halei propuse prin prezenta documentatie.
- Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
- EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
- EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

27 3.7 Obiective de utilitate publica

-LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile -in zona amplasamentului studia	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea tehnico-edilitare a parcelelor	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

-IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

- terenuri proprietate publica (de interes local si national)
- terenuri proprietate privata a persoanelor juridice

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de mica industrie nepoluanta, in consecinta dinamicilor actuale, in extravilanul localitatii.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiuaconescu1@gmail.com

28 4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- nu e cazul

PRIORITATI DE INTERVENTIE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

- 1 Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
- 2 Se vor amenaja aleile de acces conform PUZ - 1 luni
- 3 Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul HALA PROCESARE, CONDITIONARE SI COMERCIALIZARE PRODUSE POMICOLE -
1 an

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

4 Se vor realiza Retele Edilitate: Bransamentele electrice, putirile forate si

Bazinele etans vidanjabile.

- 2 luni

5 Se vor construi hala si bazinul de acumulare, dupa caz -1an

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV - 3 ani si 3 luni

29 5. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- Înscrisura amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior

«“ P.U.Z. INFIIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI”- Jud. Mehedinti, comuna Jiana, sat Jiana, N.C. 55823. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata industriei nepoluante, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studziata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata 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 necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studziata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-architecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism

Conditii de constructibilitate/Regulamentul general de urbanism

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 -pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi -potrivit destinatiei terenurilor propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
- destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala -crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

- **Aprecieri ale laboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de mica industrie nepoluanta, in consecinta dinamicilor actuale, in extravilanul localitatii.

PLANUL URBANISTIC ZONAL – INFIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN COMUNA JIANA, JUDETUL MEHEDINTI reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analizaarea si reglementarea modului de construire pentru zona studziata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investiti in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a comunei.

Coordonator urbanism

Arh.Urb. Flavian Florea

Intocmit,

Urb. Claudiu Diaconescu



.30 6. ANEXE

ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Acces direct din drumul de exploatare adiacent terenului studiat pe latura nordica, cu strat de rulare din pamant Accesibilitate imediata la drumul comunal principal ce face legatura cu localitatile Jiana si Cioroboreni
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente. Terenul este aproape plat, avand o declivitate scazuta pe directia nord - sud, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
Probleme de mediu	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume drumul comunal situat la nord fata de zona studiata. Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
 DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
 e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

	risc de poluare antropic.
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de comert servicii si investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate.
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiiilor regenerabile

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S. TEREN RAMAS
1	NC 55823 - EXISTENT	113.951,00	0.00	113.951,00
SE DEZMEMBREAZA IN:				
LOT 1	NEDEFINIT	2.344,43	0.00	2.344,43
LOT 2	NEDEFINIT	111.606,57	0.00	111.606,57
TOTAL		113.951,00	0.00	113.951,00

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR. - TR. - SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC	2.445,00	2.10
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC - (CIRCULATII CAROSABILE)	1.142,84	0.98
S. TEREN DOM. PUBLIC - SPATII PLANTATE	1302.16	1.12
S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.A. (MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA + LIVEZI)	113.951,00	97.9
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	116.396,00	100.00

ANEXA NR.3 Bilantului Teritorial

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAVILAN - LIVADA	113.951,00	86.47	111.606,57	95.88
S.ZCI - CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	1.142,84	0.98	1.142,84	0.98
S.Z. SP - SPATII VERZI SPECIFICE ZONEI DE ACOSTAMENT	1.302,16	1.13	1.302,16	1.13
S.Z. A - ZONA MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA propusa a se introduce in intravilan, din care:	-	-	2.344,43	2.01
S.Z. SV - SPATII VERZI IN INCINTA	-	-	448,88	20.00
S. TEREN STUDIAT	116.396,00	100.00	116.396,00	100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
	mp	%	
S.ZL ZONA TEREN LIVADA	113.951,00	97.89	
S.Z. C1 - CIRCULATIE CAROSABILA	1.142,84	0.98	
S.Z. SP - SPATII VERZI SPECIFICE ZONEI DE ACOSTAMENT	1.302,16	1.13	
S. TEREN STUDIAT	116.396,00	100.00	

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

- I Dispozitii generale
 - 1 Rolul RLU
 - 2 Baza legala a elaborarii
 - 3 Domeniul de aplicare
 - II **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**
 - 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
 - 5 Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
 - 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
 - 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
 - 8 Reguli cu privire la echiparea edilitara.
 - 9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
 - 10 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiiri.
 - III **Zonificarea functionala**
 - 11 Unitati și subunitati functionale
 - IV **Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

Sectiunea I – Utilizarea Functionala

Articolul 1 – Utilizari admise

Articolul 2 – Utilizari permise cu conditii

Articolul 3 – Interdictii de utilizare

Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posteroare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeași parcela

Articolul 8 – Circulatii si accese

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 - Imprejmuiri

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 15 - Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

v Unitati teritoriale de referinta

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii:
- INFILINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI
- Amplasament:
Jud. Mehedinti, comuna Jiana, sat Jiana, N.C. 55823
- Beneficiarul investitiei:
HAPPY BIO FARM FOR LIFE S.R.L. prin ISTUDOR LOREDANA – EVELINA
- Proiectant General PUZ :
DCMstudio plan SRL, DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39, Urb.
Claudiu Diaconescu.
- Nr.proiect/Data elaborarii:
81 / 2021

CAP. I – PRINCIPII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial- functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara,

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

sistemul de spatii publice, serviciile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.

Conform PUG, amplasamentul este situat in extravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren arabil si livezi.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din P.U.Z. INFIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI.

RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea P.U.Z. INFIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

2 Baza legala a elaborarii

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995–privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata –a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 –MO nr. 856/2002, Partea I).
 - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
 - ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul –cadru al planului urbanistic zonal”
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandrilor privind mediul de viata al populatiei;

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

3 Domeniul de aplicare

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente

amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:
 - retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu
- reglementarile PUG si normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicat a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

CAP.II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural

Coroborand amplasarea parcelei in comuna Jiana, sat Jiana, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea unei hale de procesare, conditionare si comercializare produse pomicole, construire bazin de acumulare, amenajarea unor parcuri in functie de necesar, alei pietonale si carosabile, birouri.

Relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a comunei Jiana iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

Terenuri agricole din extravilan

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat integral in extravilanul comunei Jiana, sat Jiana, excentric limitei intravilanului existent conform PUG in vigoare

Terenuri agricole din intravilan

Nu face obiect.

Suprafete impadurite

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resursele de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul

Zone construite protejate

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

Organizarea activitatii de salubritate

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selectiv a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubritate a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti,

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local Jiana.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care reprezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Condițiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la drumul public.

Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. Costul lor apartine investitorului.

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de acces carosabile si pietonale).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN – CFR

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil.
- b distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcurului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a unui traseu major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face prin doua puncte de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

Accese pietonale

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,10 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiconescu1@gmail.com

Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edititara.

Toate cladirile se vor racorda la retelele edititare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

Racordarea la retelele publice de echipare edititara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

Realizarea de retele edititare

Lucrarile de racordare si de bransare la retea publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiata.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Parcelarea

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

Inaltimea cladirilor

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Inaltimea maxima propusa este $R_h = P+1E$ sau maxim 6.0m

Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă cu pante specifice materialelor folosite (tabla 15%, tigla ceramica 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuiele lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, **INDUSTRIALA** si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant **INDUSTRIAL** se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, panouri tip sandwich, etc.

Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi. Parcaje

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.

Nu se admite parcare autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor intr-un procent minim de 4% din numarul de parcaje din incinta, dimensionate conform normelor tehnice.

PARCARILE:

ZA – Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR. - TR. - SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

- * activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- * activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- * activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

Spatii verzi

Spatiile verzi in incinta pastrate si toaletate si spatii verzi nou realizate care ajung in totalitatea lor (inclusiv spatiu cu dale inierbate) la o suprafata minima de 20%.

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din incinta sau in spatiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale si posterioara a parcelei.

Aceste spatii verzi -plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cum ar fi: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete semanate cu gazon, gradini cu flori, pavele inierbate, etc

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Pe parcela care a generat PUZ-ul, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 938mp - 40% si 1 407 mp - 60% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcare si alei interioare pietonale si semicarosabile.
Imprejmuire.

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

CAP.III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale

Unitatile si subunitatile functionale ale ocuparii parcelelor cu N.C. 55823 - Jiana, sat Jiana, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAVILAN – LIVADA	113.951,00	86.47	111.606,57	95.88
S.ZC1 – CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	1.142,84	0.98	1.142,84	0.98
S.Z. SP – SPATII VERZI SPECIFICE ZONEI DE ACOSTAMENT	1.302,16	1.13	1.302,16	1.13
S.Z. A – ZONA MICA INDUSTRIE NEPOLLUANTA propusa a se introduce in intravilan, din care:	-	-	2.344,43	2.01
S.Z. SV – SPATII VERZI IN INCINTA	-	-	448.88	20.00
S. TEREN STUDIAT	116.396,00	100.00	116.396,00	100.00

CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Parcela studziata in suprafata de 113.951,00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situare integral in extravilanul comunei Jiana, sat Jiana. Prin PUZ initiat de HAPPY BIO FARM FOR LIFE S.R.L., incadrarea functionala a arealului devine cea de zona mica industrie nepoluanta.

Zona studziata, se configureaza o zona functionala, identificata cu

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

urmatoarea unitate teritoriale de referinta:

- Z.L. - ZONA LIVADA IN EXTRAVILAN.
- Z.A. - ZONA MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA IN INTRAVILAN

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari admise.

Z.A. - Pentru această zonă funcțională sunt admise următoarele utilizari:

- Hale industriale - hala de conditionare, procesare si comercializare pentru produsele pomicole obtinute in cadrul livezii existente (sortare, ambalare , procesare, uscare , birouri, grupuri sanitare, depozitare);
- Locuinte de serviciu;
- Spatii de comercializare si desfacere;
- Parcaje
- Alei pietonale si carosabile.

Art.2. Utilizari admise cu conditionari.

Z.A. - nu este cazul:

Art.3. Utilizari interzise.

Z.A. -sunt interzise urmatoarele utilizari: functiuni nespecifice domiciliului de activitate industrial: locuire, institutii, loisir si recreere.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMAREA CLADIRILOR

Art.4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)

Z.A. -Parcela se considera construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public/ acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 300 mp si 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Conform actelor cadastrale, suprafata parcelei studiate este de 113.951,00mp.;

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

Frontul la strada publica pentru zona propusa a fi introdusa in intravilan de
cca 90 m (latura de nord):

-NORD:	339.00 m
-VEST:	371.00 m
-EST:	328.00 m
-SUD:	323.00 m

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Z.A. - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

-in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
-in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice - Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

Art.6. - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Z.A. - Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice - Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea aliniierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

- ALINIERE FRONTALA - min. 5.00 m fata de aliniament;
- ALINIERE POSTERIOARA - min. 2.00 m fata de limitele parcelei;
- ALINIERE LATERALA - min. 2.00 m fata de limitele laterale ale parcelelor rezultate;

REGIM MAXIM DE INALTIME - P+1E sau max. 6.5 m;

Art.7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Z.A. - In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Excepție de la aceasta prevedere fac construcțiile umbrite cu funcțiunea de anexe, depozitari și care nu umbresc la randul lor construcții care prezintă funcțiuni ce necesită un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

Art.8. - Circulații și accese

Z.A. - Accesul pietonal și carosabil în incinta din drum public, uzual din drumul de exploatare adiacent laturii nordice a parcelei.

- conectarea parcelei la circulația urbană existentă, accesul carosabil se realizează cu record direct din strada publică.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în parcela se face direct din drumul public, strada prin breteaua de record cu lățimea minimă de 3,5 m.
- accesul pietonal cu racord din trotuarul existent și va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu deficiențe locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 - pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism –accese, spatii plantate, amplasare in oras).

Art.9. – Stationarea autovehicolelor

Z.A. – Stationarea autovehicolelor se va asigura doar in incinta;

***locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice;**

*** Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activității, după cum urmează:**

- * activității desfășurate pe o suprafața de 10–100 mp, un loc de parcare la 25 mp;**
- * activității desfășurate pe o suprafața de 100–1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;**
- * activității desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp**

***in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;**

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces.

Art. 10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Z.A. – Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

maxima admisa este: PARTER+1 Etaj sau maxim 6.0m, cu regim de construire discontinuu.

Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor

Z.A. – Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
–fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeași nota de volum si materiale cu fatada principala;
–pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;
–aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

Art.12. – Conditii de echipare edilitara

Z.A. – In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare.
– se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;
– sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.
– investitorul se obliga sa racordeze constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

Art.13. – Spatii libere si spatii plantate

Z.A. – Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiadiaconescu1@gmail.com

- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
 - suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta cu rol de protectie, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;
 - latura posterioara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tupa tuns la inaltimea de max 2,20 metri, cu plante cataratoare sau cu vegetatie de inaltime medie si/sau inalta;
 - suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.
- Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi și aliniamente cu rol de protectie, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Art.14. - Împrejmuiri

- Z.A. - Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălțime de maxim 1,80m;**
- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;
 - nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Z.L. - POT maxim = 40%, conform PUZ

Art.16. - Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

Z.L. - CUT maxim = 0,6, conform PUZ

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

PUZ INFIINTARE PLANTATIE DE ALUNI IN JIANA, JUD. MEHEDINTI cu regim de inaltime PARTER+1E sau max. 6.0m si RLU aferent pentru parcelele in suprafata de 113.951,00 mp, nr. cadastral 55823, se inscrie conf. PUG aprobat integral in extravilanul comunei Jiana, sat Jiana, destinatia actuala de teren arabil si livezi.

Coordonator urbanism

Intocmit,

83 | 84



S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

Arh.Urb. Flavian Florea

Urb. Claudiu Diaconescu