

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

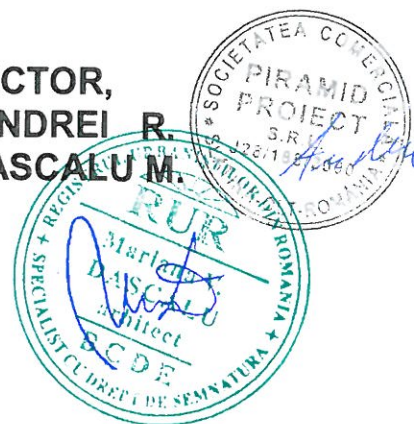
PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ CONSTRUIRE IAZ PISCICOL CU EXTRACTIE DE BALAST”
COMUNA SLATIOARA,T.57/4,PARCELA 19, JUD. OLT

OBIECTIV: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
IAZ PISCICOL CU EXTRACTIE DE BALAST

BENEFICIAR: SC BDM ROMAGREGATE SRL
COMUNA SLATIOARA,JUD. OLT

AMPLASAMENT: COMUNA SLATIOARA,T.57/4,PARCELA 19,
JUD. OLT

DIRECTOR,
Ing. ANDREI R.
Arh. DASCALU M.



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

COLECTIVUL DE ELABORARE

Arh. DASCALU MARIANA

Ing. ANDREI RAZVAN

Ing. FLORESCU DANIELA

Ing. NASTASIE GABRIEL



Florescu

Nastasiu

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE IAZ PISCICOL
CU EXTRACTIE DE BALAST
COMUNA SLATIOARA,
T.57/4,PARCELA 19, JUD. OLT**

BENEFICIAR : **SC BDM ROMAGREATE SRL
COMUNA SLATIOARA, JUD. OLT**

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

OBIECTIVUL P.U.Z.

PUZ PENTRU CONSTRUIRE IAZ PISCICOL CU EXTRACTIE DE BALAST” in COMUNA SLATIOARA, T.57/4, PARCELA 19, JUD. OLT urmareste (conform temei stabilite impreuna cu beneficiarul), determinarea conditiilor de amplasament pe parcela data a unui iaz piscicolas cu extractie de balast.

Documentatia s-a intocmit in urma emiterii CERTIFICAT DE URBANISM nr.39 din 09.03.2020 eliberat de Primaria comunei Saltioara, jud. Olt

Surse de documentare

- suport topografic al zonei ;
- Terenul cu suprafata totala de 6855 mp , se afla in extravilanul comunei Saltioara, T.57/4 , P.19, jud. Olt , teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.53894/2020 si a contractului de vanzare-cumparare nr.1501/06.11.2019
- Plan Urbanistic General al comunei Saltioara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Parcela studiata se afla in extravilanul comunei Slatioara in partea de Vest a comunei, T.57/4, P.19 , accesul se face din drumurile de exploatare existente pe latura de nord si sud a proprietatii.

Aceasta investitie se va face pe terenul cu suprafata de 6855.00 mp, cu urmatoarele vecinatati:

Nord – DRUM EXPLOATARE cu nr.cad.53877
Sud – DRUM EXPLOATARE cu nr.cad.53862
Vest – nr.cad.53895
Est – nr.cad.53893

Limita zonei studiate are suprafata de 14523.15 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z. are suprafata de 6855.00mp.

Prin aceasta documentatie se propune construirea pe suprafata de 6855.00 mp a unui iaz piscicol cu extractie de balast,teren pe care il detine beneficiarul in comuna Slatioara, T.57/4,P.19 cu categoria de folosinta arabil.

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

Evolutia zonei:

Terenul se afla in partea de vest a comunei Slatioara,jud.Olt

Accesul la parcela studiată se face din drumurile de exploatare existente pe latura de nord si sud a proprietatii.

Din punct de vedere edilitar in afara de drumurile de exploatare existente pe latura de nord si respectiv sud a proprietatii , in zona nu exista utilitatii(apa,canal ,energie electrica).

Realizarea utilitatilor pentru obiectivul propus se va face de care beneficiar pe cheltuiuala acestuia .

Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

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

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

Din punct de vedere al actiunii vantului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referinta a vantului mediata pe 10 min. avand intervalul mediu de recurenta $IMR = - 50$ ani este $Q_k = 0,5$ Kpa.

Conform „Planului Judetean de aparare impotriva seismelor si alunecarilor de teren prezentam caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a)zonele cu risc seismic

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

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

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor P100-92 ANEXA a”Zonarea Seismica a teritoriului Romaniei din punct de vedere al parametrilor de calcul” judetul Olt se situeaza in zona D de intensitate seismica (grad seismic echivalent -7), prezentand coeficientul de seismicitate $ag=0.20$ si perioada de colt $T_c=1.0$ sec

b.)zonele cu risc ridicat al alunecarii de teren

Conform”Ghidului privind macrozonarea teritoriului Romaniei din punct de vedere al alunecarilor de teren 1999”alunecarile din judetul Olt sunt,in general,incarcari in categoria adancimemica{1.50},mai rar categoriile superficiale(<1.00m) si adanca(5-20m) preponderent detrusive in zonele cu pante accentuate si delapsive in versantii ce marginesc vaile, reactivate sau primare.

Intre localitatile afectate de hazardurile naturale cuprinse in Legea 575,cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecari de teren in localitatea Slatioara nu se regasesc.

Circulatia

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

Pentru circulatia carosabila aferenta parcelei exista drumurile de exploatare existente pe latura de nord si dud a proprietatii.

2.2.Ocuparea terenurilor

- La momentul inceperii proiectului terenul cu suprafata totala de 6855.00 mp , se afla in extravilanul comunei Saltioara,T.57/4,P.19,jud.Olt , teren ce este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.53894/2020 si a contractului de vanzare-cumparare nr.1501/06.11.2019

In prezent terenul este liber de constructii.

Echipare edilitara

Din punct de vedere edilitar in afara de drumurile de exploatare existente pe latura de nord si respectiv sud a proprietatii , in zona nu exista utilitatii(apa,canal ,energie electrica).

Realizarea utilitatilor pentru obiectivul propus se va face de care beneficiar pe cheltuiala acestuia .

2.3.Probleme de mediu

Nu se pune problema poluarii mediului natural si construit.

Se vor respecta conditiile de realizare impuse in privinta amenajarii iazului piciccol.

Deseurile vor fi gestionate conform legislatiei in vigoare.

Nu exista puncte si trasee ale cailor de comunicatie si retelelor edilitare care sa reprezinte riscuri pentru zona.

Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici nu se afla in zona de protectie a unui astfel de sector.

Terenul in sine nu prezinta interes turistic sau balnear.

2.4.Optiuni ale populatiei

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultatia populatiei,,mentionam ca toti cei prezenti au fost multumiti de proiect asa cum a fost elaborat si prezentat,fiind de acord cu dorinta benefiarului de a construi pe acest teren un iaz pisciccol cu extractie de balast.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amploarea mica si implicatiile pe care le poate avea din punct de vedere urbanistic ale prezentului P.U.Z. nu presupune studii speciale de fundamentare nici anterioare, nici concomitente cu P.U.Z.

Ramane doar in sarcina elaboratorului de proiect sa tina seama de reglementarile pe care ni le impune Planul Urbanistic General al localitatii Slatioara.

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

Funciunea propusa prin PUZ de agrement si productie(iaz pisciccol cu extractie de balast).

Modificarea cadrului natural

Nu exista elemente de sit care sa afecteze negativ constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.

3.2.Zonificare functionala – reglementari , bilant teritorial

Mentionam ca terenul studiat este situat in extravilanul comunei Slatioara in partea de Vest a comunei, T.57/4,P.19, cu categoria de folosinta arabil.

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

Terenul are urmatoarele caracteristici:

- suprafata terenului $St = 6855.00$ mp
- suprafata iazului $S = 5597.84$ mp;
- suprafata zona de protective $S = 1257.16$ mp;
- procent de ocupare teren P.O.T. = 81.66%
- coeficient de ocupare teren C.U.T. = 0.81

Prin acest P.U.Z , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 85 %,iar coeficientul de ocupare al terenului poata sa ajunga pana la 0.85

P.O.T max.= 85%

C.U.T max = 0.85

Iazul piscicol va ocupa o suprafata de 5597.84 mp,acesta va produce peste pentru valorificare.

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

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

Caracteristicile bazinelor de crestere(ingrasare).

-suprafata acestora in cresterea intensiva a pestelui propunem a fi de 5597.84 mp in functie si de configuratia terenului pe care se amplaseaza;

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

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

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

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

Realizarea bazinelor se va face in urma excavarii.

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

Recoltarea pestelui se va face cu navod din barca.

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

Pentru transportul hranei pentru pesti si al pestelui in perioada pescuitului,digurile sunt amenajate in drumuri carosabile.

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

3.3.Dezvoltarea echiparii edilitare

Din punct de vedere edilitar in afara de drumurile de exploatare existente pe latura de nord si respectiv sud a proprietatii , in zona nu exista utilitatii(apa,canal ,energie electrica).

Realizarea utilitatilor pentru obiectivul propus se va face de care beneficiar pe cheltuiala acestuia .

3.6. Protectia mediului

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

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- Deseurile vor fi gestionate conform legislatiei in vigoare;

-plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z si anume zona de protectie cu suprafata de 1257.16 mp va fi utilizata pentru spatii verzi amenajate (gazon si arbori).

3.7. Obiective de utilitate publica

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistica propusa se va inscrie in prevederile P.U.G. Saltioara.

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

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

INTOCMIT,
ARH. DASCALU MARIANA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z



I. DISPOZITII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

O data aprobat, impreuna cu PUZ , R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. *BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.*

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau in principal :

- Legea 50 – 1991 privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/. 16 aug.2000.
- Legea Nr. 350/2001 art. 32.

3. *DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI*

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Parcela studiata se afla in extravilanul comunei Slatioara in partea de Vest a comunei, T.57/4,P. 19, jud.Olt

Prin P.U.Z. pe care il elaboram se stabilesc reglementari cu privire la,coeficientul de utilizare a terenului(CUT),procentul de ocupare al terenului(POT) , distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei studiate a carei suprafata este de 6855.00 mp,in vederea realizarii obiectivului iaz piscicol cu extractie de balast.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Schimbarea destinatiei terenului extravilan arabil in intravilan curti-constructii din zona studiata prezentata prin P.U.Z. in plansa U1 „PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA „ in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art.4 din R.G.U destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa U3 „REGLEMENTARI „ din P.U.Z. (zona de agreement+productie) .

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

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona studiata nu intra sub incidenta articolului din R.G.U : in zona nu sunt identificate riscuri naturale.

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

Lucrari de utilitate publica: Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica respectiv in cazul de fata ,interventii la refacerea sau intretinerea drumurilor de acces (drumurile de exploatare) existente nu necesita elaborarea unei documentatii de urbanism speciale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Parcela studiata pe care se va realiza obiectivul de investitie propus cu destinatia de iaz piscicol cu extractie de balast are deschidere atat pe latura de nord cat si pe latura de sud la drumuri de exploatare ,astfel putem stabili retragerile minime fata de aceste drumuri . Retragerile minime obligatorii fata de drumurile de exploatare existente pe latura de sud si nord a proprietatii cat si fata de limitele laterale ale proprietatii vor fi stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI.**

Amplasarea iazului piscicol cu extractie de balast se va face astfel:
Nord – DRUM EXPLOATARE cu nr.cad.53877-5.00 m
Sud – DRUM EXPLOATARE cu nr.cad.53862-5.00 m
Vest – nr.cad.53895-3.00 m
Est – nr.cad.53893-3.00m

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii direct din reseaua de circulatie este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru parcela in studiu se va face din drumurile de exploatare existente pe latura de nord si sud a amplasamentului.

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

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

Accesul in incinta se va face din drumurile de exploatare existente pe latura de nord si sud a proprietatii.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

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

Forma si suprafata parcelei studiate sunt stabilite in pansa U2 si anume:

Terenul are forma dreptunghiulara cu urmatoarele dimensiuni:

-la nord -51.08 m;

-la sud -51.01 m;

-la est - 135.12 m;

-la vest - 133.83 m;

Suprafata parcelei studiate este de 6855.00 mp

III.Zonificarea functionala

Parcela studiată se afla in extravilanul localitatii Slatioara, functiunea dominanta a zonei este agricola.

Funciunea propusa prin PUZ va fi zona pentru agrement si productie ;

Pe parcela studiată se va realizaza un iaz piscicol cu extractie de balast.

Iazul piscicol va ocupa o suprafata de 5597.84 mp, acesta va produce peste pentru valorificare, iar balastul rezultat in urma excavarii va fi comercializat.

IV.Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Retragerile minime obligatorii vor fi cele stabilite prin plansa U3 **REGLEMENTARI**.

Iazul piscicol se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata limita de proprietate din partea de nord, la o distanta de minim 3.00 m fata de limita de proprietate din pardea de est, la o distanta de minim 3.00 m fata de limita de proprietate din partea de vest si la o distanta de minim 5.00 m fata de latura de sud.

V.Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

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

Satbilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ , UTR-urile se preiau ca atare si se detalieaza pe unitati si subunitati functionale. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

Prin aceasta documentatie s-a studiat proprietatea construirii pe parcela studiată a unui iaz piscicol cu extractie de balast cu urmatoarele caracteristici:

P.O.T MAX = 85%

C.U.T MAX = 0.85

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

Autorizatia de construire va contine obligativitatea creerii de spatii verzi, conform plansei U3 **REGLEMENTARI** – conf. Art. 34 din R.G.U si anexei 6 la H.G. 525/1996.

Pe parcela studiată zona de protectie cu suprafata de 1257.18 mp va fi utilizata pentru spatii verzi (gazon si arbori).

Amplasarea pomilor in zona strazilor se va face conf. Ordinul nr.47/1998 al M.T. in zonele adiacente constructiilor, astfel incat sa nu afecteze siguranta in exploatare a acestora.

INTOCMIT
Arh. DASCALU M.

