

Faza:

P. U. Z.

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:

## ***PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "AMENAJARE IAZZ PISCICOL"***

**NR. CADASTRAL 51135 UAT GRADINARI,**

BENEFICIAR:

**S.C. GRUP PRIMACONS S.R.L.**

Municipiul Slatina, str. Pitesti, nr. 213, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI:

**ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII:

**AUGUST 2022**



## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de localitate. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții – AMENAJARE IAZ PISCICOL cu scopul urbanizării unei suprafețe de teren (EXTRAVILAN) aflate în proprietatea beneficiarului, pentru realizarea unei ferme piscicole, în bazin de pământ, cu dotări aferente acestora.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- ♣ Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- ♣ Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- ♣ Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- ♣ Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- ♣ Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- ♣ Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

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

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

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

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

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

În consecință, s-a luat pentru studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele vecine terenului studiat – terenuri pentru stabilirea parametrilor urbanistici și de construibilitate corespunzatori.

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

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

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

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

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

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

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

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii orașului;
- ❖ Indici și indicatori urbanistici:
  - regim de aliniere;
  - regim de înălțime;
  - P.O.T., C.U.T;

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

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

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

- Teren extravilan, categoria de folosinta – arabil. Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ este de 91.901,00 mp, din care 30.000,00 mp propusi pentru realizarea investitiei si obiect PUZ, conf. carte funciara nr. 51135 UAT Gradinari;

Terenul studiat care apartine extravilanului comunei Gradinari, sola 7 este rezultatul alipirii a patru parcele – 21, 22, 23, 24, respectiv nr. cad. 50068, 50073, 50074 si 50075, conform actului de alipire nr.3625 din 25 octombrie 2021. Totodata, conform PUG comuna Gradinari, aflat in curs de avizare, o parte din terenul studiat – T3 cu o suprafata de 6.193,00 mp este propus a fi introdus in intravilan si atribuit zonei functionale – A1, aceasta suprafata se afla in Nordul Solei 7 (terenului studiat). Obiectul prezentului studiu de oportunitate in vederea elaborarii PUZ este Sudul si Vest terenului, o suprafata de 30.000,00 mp se propun de a fi introdusi in intravilanul Comunei Gradinari. Aceasta suprafata va servi pentru constructia unui iaz piscicol si a unui drum de access in partea de Vest a terenului.

Accesul se va face in partea de Nord, prin conectarea drumului de servitute nou creat la drumul existent de exploatare agricola HC 51 aflat in partea de nord a proprietatii care face legatura cu drumul nationala DN54.

Se propune modificarea functionala, stabilirea indicatorilor urbanistici ai limitelor administrative ale comunei in vederea realizarii obiectivului specificat mai sus. Se propune incadrarea celor 30.000,00 mp, introdusi in intravilan (obiectul prezentului PUZ) intr-o noua subzona A1a – Activitati piscicole. Noua subzona apartine zonei functionale A – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE, respectiv subzonei functionale A 1 – Subzona activităților agrozootehnice. Regulamentul propus urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale zonei studiate, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului mixt.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: un bazin de pamant in suprafata de 30.000,00 mp, instalatii si retele tehnico-edilitare, imprejmui, spatii verzi, cai de acces carosabile si pietonale etc. Se propune stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

**Terenul care a general PUZ (30.000,00mp) nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.**

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "AMENAJARE IAZ PISCICOL", la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la urbanizarea unei suprafete de teren aflata in proprietatea beneficiarului, pentru reglementarea unei zone destinate fermelor piscicole, cu dotari aferente acesteia.

Terenul insumeaza o suprafata de 91.901,00 mp si este alcatuit dintr-o singura carte funciara avand nr. 51135. Terenul se afla in proprietatea beneficiarului S.C. GRUP PRIMACONS S.R.L., conform act de alipire nr.3625 din 25 octombrie 2021, fiind intabulat ca teren arabil, in extravilanul comunei Gradinari.

In momentul de fata terenul care a generat PUZ nu este construit. Terenurile vecine prezinta constructii supraterane cu functiuni mixte – culte, locuire, servicii si terenuri arabile. Terenul care a generat PUZ, cat si vecinatatile acestuia sunt incadrate conform PUG Comuna Gradinari in zona extravilan (EX1) dar si subzona A1 – activitati agrozootehnice (partea de nord-est a terenul propusa prin PUG de a fi introdusa in intravilan – T3).

Noul regulament va urmari pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului rezidential.

**Descrierea tehnica a lucrarii**

- a) Caracteristicile tehnice si parametrii specifici obiectivului de investitii
- Categoria de importanta „C”\_conform anexa 2 HG nr.766/1997;
  - Clasa a-IV-a de importanta conform Normativ P100-1/2013;
- b) Varianta constructiva de realizare a investitiei.
- $H_{max \text{ bazin}}=cca6,00m$
  - $H_{apa}=3,5m$
  - $V_{apa}=cca 75775m^3$
  - Alimentarea cu apă a bazinului piscicol va fi asigurată din orizontul freatic și precipitații atmosferice, rezultând o acumulare de tip “lacoviste”, influențată de volumul de precipitații;
  - Evacuare: apa existenta in iaz nu se va evacua;
- c) Hrana pentru pesti va fi asigurata atat natural, cat si suplimentar din surse proprii. Cantitatile zilnice de furaje se stabilesc in functie de dimensiunile materialului de populare, temperatura apei si sporul de crestere planificat. Distribuirea furajelor se va face manual. Conditile de hrana si viata ale pestilor din iazul piscicol nu vor modifica calitatea apei.
- d) Recoltarea pestelui se va face la greutatea de 1+3kg, cu navodul din barca si incarcarea pestelui in bazine speciale pentru distribuirea acestuia catre beneficiari;
- e) Pentru transportul hranei pentru pesti si al pestelui in perioada pescuitului, digul este amenajat ca drum carosabil.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- exista elaborat un Plan Urbanistic General al comunei Gradinari (in curs de autorizare).

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI**  
**"AMENAJARE IAZ PISCICOL"**

**NR. CADASTRAL 51135 UAT GRADINARI**

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

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de O.C.P.I. Olt.

- Date culese de proiectant in teren, precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local Gradinari pe probleme de urbanism.

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/16 august 2000. Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

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

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

### **1.3.3. DATE STATISTICE**

Terenul ce a generat studiul PUZ nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 51135 UAT Gradinari – 91.901,00 mp – categorie de folosinta arabil;

Pe parcela, separat in partea de NORD-EST, fata de partea care a generat studiul de oportunitate si implicit PUZ (30.000,00mp), exista constructii supraterane pe suprafata definita ca T3 – propusa prin PUG aflat in curs de autorizare de a fi introduse in intravilan.

Suprafata de 30.000,00 mp propusa pentru realizarea investitiei „AMENAJARE IAZ PISCICOL” apartine extravilanului comunei Gradinari, sola 7, categoria de folosinta – arabil, zona functionala EX1, si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z., conform cerintelor P.U.G. in vigoare, pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – infiintarea unei ferme piscicole si amenajare incinta.

#### ***Pe terenul studiat se propun:***

- ***Un bazin din pamant in suprafata de 21.558,00mp, destinat amenajarii unui iaz piscicol;***

- **Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare**
- **Amenajări aferente activitatilor ce aparțin fermei piscicole: căi de acces carosabile și pietonale, spatii plantate, etc;**
- **si restudierea reglementarilor specifice subzonei A1, respectiv crearea unui regulament pentru o noua subzona denumita in continuare A1a.**

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista unitati mixte, activitati productive nepoluante, spatii verzi, circulatii si parcaje.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa reglementeze o noua subzona functionala – A1a, care să răspundă vecinătăților existente în zona: EX1, A, A1 și introducerea suprafetei de 30.000,00 mp in intravilanul localitatii, în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla in extravilanul comunei Gradinari, sola 7.

#### **2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII**

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

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

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

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

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei cu activitati tehnologice din comuna Gradinari;
- punerea in aplicare a unor tehnologii care sa reduca substantial impactul negativ asupra mediului;



- cresterea capacitatii de productie, prin aplicarea unor tehnologii de crestere eficiente si competitive, care sa permita valorificarea speciilor valoroase din punct de vedere economic si cu perspective comerciale bune;

- necesitatea extinderii functiunilor de interes general si cu caracter productiv (ferma piscicola) in zona si exploatarea ariei de teren care apartine extravilanului comunei Gradinari;

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

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

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

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine zonei EX – zone situate in extravilan, subzona EX1 – subzona destinata agriculturii (conf. PUG Gradinari in curs de autorizare) si are o suprafata de 30.000,00 mp din totalul terenului de 91.901,00 mp conform actelor cadastrale intocmite.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – drum de exploatare agricola HC 51;
- Est – proprietate particulara Marinescu Gheorghe-teren agricol;
- Vest – proprietate particulara Mehedintu Ecaterina-teren agricol;
- Sud – canal de scurgere CN54;

**Se propune modificarea functionala, stabilirea indicatorilor urbanistici ai limitelor administrative ale comunei in vederea realizarii obiectivului specificat mai sus. Se propune incadrarea celor 30.000,00 mp, introdusi in intravilan (obiectul prezentului PUZ) intr-o noua subzona A1a – Activitati piscicole. Noua subzona apartine zonei functionale A – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE, respectiv subzonei functionale A 1 – Subzona activităților agrozootehnice. Regulamentul propus urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele**

caracteristice ale zonei studiate, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului mixt.

Pentru suprafata totala de teren studiată - de 91.901,00 mp, din care 30.000,00 mp care se propun de a fi introdusi in intravilanul comunei Gradinari, se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „Amenajare iaz piscicol”. Se propune crearea unei noi subzone destinata activitatilor productive de tip ferma piscicola, respectiv A1a in care va fi incadrat terenul care a generat PUZ.

### 2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona destinata activitatilor agricole a comunei Gradinari, conform analizei de teren efectuate si conform prevederilor P.U.G.

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

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiată, cea de zona destinata unitatilor mixte, cu activitati productive nepoluante, servicii diverse, culte;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: iaz piscicol, instalatii tehnologice, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatie cum este din drumul national DN64 pe drumul de exploatare agricola HC 51 aflat in partea de nord a proprietatii.

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

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

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

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

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

Pe teren, în partea de nord a amplasamentului studiat există investiții de genul ferma piscicola. Terenul care a generat studiul P.U.Z. se află în prelungirea zonei destinate activităților tehnologice aferente fermelor piscicole.

### **2.3. CIRCULATIA**

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului, drumuri de interes local aflate la limita de nord a lotului studiat. Accesul principal pentru activitatea desfășurată se face din latura de nord a proprietății pe drumul de exploatare agricolă HC 51. Accesul secundar, fără a împiedica circulația normală se va face din drumul național DN64.

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

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

### **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

- Zona ferma piscicola – iaz, terenuri destinate exploatarei piscicole;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

#### **2.4.2. RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI**

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

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- În zona studiată există funcțiuni de tipul ferma piscicola, terenul propus pentru dezvoltarea acestui gen de activitate fiind în imediata vecinătate a acestor investiții existente;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere existente care vor asigura accesul la investiția propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;

- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

### **2.4.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

În zonele cu ferme piscicole, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 80,00%.

**SURSE POSIBILE DE POLUARE** nu este cazul.

**SITUATIA EXISTENTA:** – teren neconstruit, neexploatat – **PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – ÎNFIINTARE FERMA PISCICOLA ȘI ALTE AMENAJARI CONEXE;**

- teren extravilan fără construcții supraterește și fără servituti.

**Terenul care a generat studiul P.U.Z. are o suprafața totală de 91.901,00 mp, din care 30.000,00 mp sunt propuși pentru introducere în intravilanul comunei Gradinari și este propus pentru încadrarea în subzonă „A1a” nou creată pentru realizarea investiției „AMENAJARE IAZ PISCICOL”.**

Suprafața de 30.000,00 mp din totalul terenului de 91.901,00 mp este propușă studiului PUZ în vederea înființării unei ferme piscicole, amenajării incintei pentru o bună funcționare a investiției propușe și pentru armonizarea cu vecinătățile existente ce aparțin zonei mixte cu potențial de dezvoltare a comunei Gradinari.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei subzone dedicate exploatarei piscicole și funcțiilor conexe – pe suprafața de teren studiată. Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

### **2.5. ECHIPARE EDILITARA**

Rețeaua de alimentare cu energie electrică nu se găsește pe amplasamentul studiat. În zonă nu există utilități (apă, canal). Pe amplasament se va asigura alimentare cu energie electrică pentru iluminat prin instalarea unor panouri solare. Alimentarea cu apă potabilă a personalului se va face prin consum individual de apă îmbuteliată.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere, în incintă, într-o primă etapă, când numărul personalului va fi foarte redus, pot fi montate toalete ecologice, urmând ca într-o etapă ulterioară, în concordanță cu dezvoltarea activității proprii, să se realizeze o rețea proprie de canalizare care va conduce apele uzate la o stație de epurare dimensionată corespunzător. Apele epurate și evacuate în emisarul natural vor trebui să se încadreze calitativ în limitele

stabilite prin NTPA 001. Deșeurile generate în incintă vor fi deșeuri menajere și asimilabile celor menajere; ele vor fi depozitate / eliminate conform normelor în vigoare.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU:**

### **a) Relația cadru natural – cadru construit**

Zona analizată este o zonă agricolă a comunei Gradinari cu funcțiuni de tip ferme piscicole, iazuri, servicii diverse, în care predomină construcțiile cu regim mic de înălțime (P+2), în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-se un ansamblu nou, cu valoare ambientală.

### **b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

### **e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz**

Nu este cazul.

## **CADRUL NATURAL**

Zona de câmpie cu panta mică în care se află amplasamentul este bună pentru amenajări piscicole. Nu există riscuri naturale previzibile în zona, de tip alunecări de teren sau inundații dar pentru determinarea condițiilor de realizare specific acestui obiectiv se impune un studiu geotehnic. Terenul este plan, denivelările fiind nesemnificative.

Conform anexei 2 din Hotărârea Guvernului nr.766/1997, lucrarea care urmează a fi executată se încadrează în categoria de importanță "C", iar conform Normativului P100-1/2013 în clasa IV-a de importanță.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică, în izolinia "8<sub>1</sub>", grade MSK conform SR11100/1-93.

Conform Normativ P100-1/2013, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "C", caracterizată printr-un coeficient:

$a_g=0.20g$

si zona cu o perioada de control (colt):

$T_c=1,0$ secunde

Conform STAS 6054-1977 adancimea de inghet, pentru amplasamentul studiat, este cuprinsa intre 0,80+0,90m

## **2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în extravilanul comunei Gradinari si este in prezent teren arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane si extravilane cu constructii supraterane, investitia propusa neafectand activitatile de existente din vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste infiintarea unei ferme piscicole in zona. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studziata.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

Obiectivele subsidiare ce deriva din cel general sunt:

- Cresterea capacitatii de productie prin aplicarea unor tehnologii de crestere eficiente si competitive care sa permita valorificarea speciilor valoroase din punct de vedere economic si cu perspective comerciale bune;
- Punerea in aplicare a unor tehnologii care sa reduca substantial impactul negativ asupra mediului;
- Obtinerea unor produse de calitate din punct de vedere al sigurantei alimentare;
- Crearea de locuri de munca;
- Comercializarea pe piata nationala de produse noi, superioare din punct de vedere calitativ, care sa atraga cat mai multi clienti.

### **2.7.1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITOR**

- Amenajarea incintei
- Amenajarea spatiului verde
- Toate lucrarile din incinta privata.

### **2.7.2. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE AUTORITATEA PUBLICA**

- Nu este cazul.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor de exploatare piscicola si functiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a comunei Gradinari cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului urban. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Gradinari se inscrie in strategia locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate exploatarii si productiei piscicole si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in crestere.

**Studiul topografic** a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

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

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:**

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

**Prevederi cu caracter general pentru noua subzona A1a, a subzonei A1, a zonei A**

(A) ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

(A1) SUBZONA ACTIVITATILOR AGROZOOTEHNICE

(A1a) SUBZONA DESTINATA EXPLOATARII PISCICOLE

**Utilizări admise:**

- amenajări piscicole;

- construcții hidrotehnice necesare amenajării piscicole;
- clădiri anexă pentru amenajarea piscicolă;
- echipamente edilitare de interes public.

**Funcțiuni complementare admise:**

- amenajări și construcții pentru agrement și turism;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, pontoane.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- construcții pentru procesarea și vânzarea peștelui din producția proprie.

**Utilizări interzise:**

- activități de producție industrială de orice fel;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile, deșeuri urbane, substanțe inflamabile sau toxice;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Prevederi privind condițiile de amplasare și conformare**

**Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. De regulă, clădirile vor fi amplasate la o distanță de cel puțin 10,0 m de la aliniamentul existent.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor**

De regulă clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelelor cu minim 3,0 m.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 3,0 m.

*In cazul in care se doreste ca noile constructii sa fie amplasate la o distanta mai mica de 3,00 m fata de limitele laterale si/sau posterioara, se propune respectarea codului Civil cu privire la distanța minimă în construcții.*

**Amplasarea în interiorul parcelei**

În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte:

- prevederile Codului Civil,
- cerințele tehnologice,
- zonele de protecție, stabilite conform Legii nr.107/1996,
- distanțele minime de siguranță în caz de incendiu, stabilite cf. P118/1999,



- să asigure distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### **Prevederi cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Se va asigura acces carosabile și pietonal către lacul piscicol. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 3,5 m lățime, precum și platforme pentru staționarea și manevrarea autovehiculelor. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, în locuri special amenajate.

### **Prevederi cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

#### **Caracteristici ale parcelelor:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiune minimă: 350mp - front la stradă de minim 12,00 m;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- cale de acces minim alee de cat. IV.

Clădirile vor avea maxim 2 niveluri supraterane (P+2).

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor noi sau modificările/intervențiile la clădirile existente trebuie să fie în concordanță cu funcțiunea și să nu deprecieze caracterul general al zonei.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

POT maxim admis = 80,00 %

CUT maxim admis = 1,00

#### **Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejuriri**

##### **Parcaje**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice, în locuri special amenajate.

##### **Spații verzi**

Materialul rezultat în urma decopertării (solul vegetal) va fi utilizat la construirea digului perimetral ale cărui taluzuri vor avea o înclinatie de 1:1. Digul și berma de siguranță se vor stabiliza și proteja împotriva eroziunii și a acțiunii ploilor prin înierbare.

Spațiile neconstruite și neocupate vor fi amenajate ca spații verzi, întreținerea și dezvoltarea acestora fiind sarcina proprietarului. Se vor planta arbuști ornamentali și/sau pomi fructiferi din soiuri adaptate la condițiile locale, ce vor realiza și o perdea de protecție

față de carosabil și în aceeași măsură față de vecinătăți. Suprafața minimă de spații verzi este 15,00 % din suprafața totală a lotului/loturilor ce deservește o funcțiune.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investițiile aprobate prin PUZ și PUG.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării investiției propuse – amenajare iaz piscicol, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează păstrarea căilor de circulație existente (drum de exploatare existent pe latura de nord), dar și crearea unor artere noi de circulație – drumul de servitute în partea de vest care asigură accesul către iazul piscicol, alei care să deservească parcela studiată și construcțiile (viitoare/ probabile) ce se vor amplasa pe aceasta.

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea propusă se va armoniza cu funcțiunile existente în zona și nu va intra în conflict cu acestea, din contra, va extinde și va completa zona tehnologică pentru producție piscicolă și agrement a comunei.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere.

Autorizarea executării investiției propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația investiției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investiției propuse prin proiect este determinată de caracterul de exploatare și producție piscicolă și agrement a terenului și de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

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

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unei ferme piscicole, necesare funcționării investiției pe terenul studiat. Suprafața care a generat studiul PUZ este de 91.901,00 mp – total, cu un

propus de 30.000,00 mp de a fi introdus in intravilan si crearea subzonei A1a pentru realizarea investitiei „AMENAJARE IAZ PISCICOL”.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

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

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Comuna Gradinari - baza de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;
- traseul utilitatilor din zona;
- situatia juridica a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – PLAN DE SITUATIE PROPUS.

#### **3.4.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

Conditile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

- Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;
- Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U..
- **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)**
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)**

**Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatoarelor indicatori:**

- P.O.T. maxim admis - 80,00 %
- C.U.T. maxim admis – 1,0

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei si in conformitate cu prevederile PUG in vigoare, astfel:

- Pentru constructiile noi aferente investitiei se propune respectarea unei inaltimi maxime de **12,00 m.** (P+2)

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

În toate cazurile, racordurile și branșamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

#### **Realizarea de rețele**

In cazul in care beneficiarii au nevoie ulterioara de reacordare la rețelele existente sunt obligați să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă din fonduri proprii:

- alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate, obligatoriu, in interiorul incintei. Solutiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de executie, in baza debitului de ape meteorice calculat.

#### **Evacuarea deșeurilor**

Se va asigura în interiorul incintei un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, accesibil din drumul public.

Evacuarea deșeurilor se va face organizat, prin contract cu firme specializate.

#### **REȚELE DE APA**

Nu este cazul.

#### **REȚELE DE CANALIZARE**

Nu este cazul.

#### **REȚELE ELECTRICE**

Nu este cazul.

#### **REȚELE DE GAZE**

Nu este cazul.

#### **REȚELE TELEFONICE**

Nu este cazul.

### **ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca. 0,45 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

### **3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

#### **3.5.1. CIRCULATIA TERENURILOR**

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

#### **3.5.2. REGIM ECONOMIC**

Zona studiata apartine comunei Ganeasa, jud. Olt, zona extravilana care are in apropiere ferma piscicola si, terenul care a determinat prezentul studiu se afla in zona potrivita fiind atribuita prin PUG ul aflat in curs de avizare pentru activitati de zootehnie, astfel, se propune stabilirea criteriilor de construibilitate pe parcela beneficiarilor pentru realizarea investitiei „Amenajare iaz piscicol”. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor zonei.

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI – F**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

**Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului**

**Funciunile propuse nu sunt poluante.**

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

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizarii verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 10,00 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

### **3.7. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

#### **3.7.1. RELIEF**

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanță mai arida în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

#### **3.7.2. CLIMA**

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

Vânturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

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

Băltărețul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

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

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

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

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

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

Toamna se caracterizeaza in general prin scaderea temperaturii cu 4-5°C in raport eu luna august, iar in luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apa, panza de apă freatica fiind situata la adancimi cuprinse intre 3 + 4 m in zona de lunca și 18 + 20m in zona de deal.

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

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

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

### **3.7.3. CONDITII GEOTEHNICE**

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investitie se incadreaza in zona de campie, avand o morfometrie plana, fara pante sau denivelari accentuate, avand o litologie a terenului uniforma.

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

Din cauza defrișarilor irrationale și actiunii factorilor exogeni pe versanti solul este supus eroziunii și degradarii continue; se impune de urgenta refacerea livezilor și a pădurilor prin plantari masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consuma excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitatii și consolidarea versantilor, diminuand pericolul alunecarii acestora.

Din punct de vedere geotehnic, zona studiata este caracterizata ca fiind o suprafata plana, usor inclinata (N/E –S/V).

Stratificatia reprezentativa o formeaza un strat vegetal de 25-30 cm.

Fundamentul argilos-marnos de varsta tertiara apare la adancimea de 8,50 - 10,0 m.

Apa din panza freatica poate prezenta agresivitate chimica asupra betoanelor din fundatii.

Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

## CONCLUZII

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

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

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

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

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

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

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

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

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

După obținerea Avizului de Oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza P.U.Z..

Comisie elaborare documente,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**

