
CUPRINS

MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial (ocuparea terenului)
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Etapele realizării investiției
- 3.3. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1 Alimentarea cu apă
 - 3.6.2 Canalizare
 - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.4 Telecomunicații
 - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
 - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.7 Gospodărie comunală

3.7 Protecția mediului

3.8 Obiective de utilitate publică

3.9 Zone protejate cu valoare istorică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXCAVARE
AGREGATE MINERALA IN PERIMETRUL SÂMBOTIN
- **Amplasament:** Comuna Schela, Extravilan, județul Gorj
- **Beneficiar:** SC NIC & DEN EXPLORER SRL
- **Proiectant:** SC STORYPLAN 3D SRL
șef proiect: arh. Pasăre Viorel Dorel
atestat RUR pentru categoriile D (PUG, PUZ) și E (PUD)
- **Data elaborării:**
Martie 2024;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse. PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în temeiul legii cele solicitate.

Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe. Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;

- Aliniamentul viitoarelor construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul orășenesc;
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametri specificați prin certificatul de urbanism;

Etapele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea și depunerea la Primărie a documentației pentru obținerea Certificatului de Urbanism în vederea aprobării PUZ. Documentația trebuie să conțină Actul de proprietate, Extrasul de carte funciară pentru informare, Extras de plan cadastral (ortofotoplan), Plan de amplasament al bunului imobil. Documentația va fi însoțită de o cerere prin care se menționează pentru ce se solicită PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;
- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);

- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei;
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducere pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Local a PUZ-ului;
- Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei. Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supraterane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular. Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Înfățișarea spațiilor urbane din România poate să ajungă la un punct critic datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie. În lipsa acestora, situația în domeniul urbanismului poate fi îmbunătățită prin colaboarea cu arhitecții și urbanistii locali, prin cooptarea lor în comisiile de avizare și prin concursuri de arhitectură. De asemenea situația poate fi îmbunătățită și prin colaborări cu Universitățile de arhitectură, oferind amplasamente pentru teme de an, sau pentru proiecte de diplomă.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite. Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren. Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze. Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în

planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectivul lucrării

Terenul studiat, cu nr. cadastral 35000, este situat în extravilanul comunei Schela, conform Certificat de Urbanism nr. 07 din 01.02.2024 și PUG aprobat, și aparține SC NIC & DEN EXPLORER SRL, în conformitate cu Proces Verbal de Adjudecare nr. GJ69938/2019. Terenul cu o suprafață de 7.585,00 mp este amplasat în zona de extravilan Est a Comunei Schela lângă Râul Jiu .

În vecinătatea zonei studiate se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- nord-vest : UTR Zona locuințe cu funcțiuni complementare- sat Sâmbotin ,
- Folosința actuală a terenului studiat este arabil, terenul fiind neexploatat, liber de construcții.

Funcțiunea propusă de investitor și susținută prin prezentul PUZ este funcțiune agrement.

Reglementările fiscale sunt stabilite prin HCL Schela, cel pentru localități rurale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului natural prin implementarea unei zone noi de agrement într-un spațiu liber din extravilanul Comunei Schela, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Schela.
- Planul de amenajare a teritoriului județean Gorj – proiect elaborat de Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu"- Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting care a fost elaborat în perioada 2009-2011 și aprobat de Consiliul Județean Gorj cu Hotărârea 102/13.12.2013.
- Studiu geotehnic
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificatul de Urbanism nr. 07 din 01.02.2024;
- Proces verbal de judecare nr. 15/11/2019
- Extrasului de carte funciară pentru informare
- Extras de plan cadastral (ortofotoplan)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000,
- Aviz de oportunitate

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005

-
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
 - Codul Civil.
 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
 - H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
 - Legea 481/2004 privind protecția civilă
 - Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
 - Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
 - Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
 - Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
 - Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenul studiat, cu nr.cad. 35000, este situat în extravilanul Comunei Schela, jud. Gorj și are o suprafață de 7.585,00 mp.

Eliberarea autorizației de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să realizeze investițiile propuse după obținerea autorizației de construire, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural și amplasamentul obiectivului de investiții

Perimetrul cercetat face parte din bazinul hidrografic al râului Jiu și este limitat la nord de paralela orașului Bumbesti, la vest de linia Cartiu-Pajistile, la sud de paralela ce trece prin TG JIU , iar la est de meridianul ce trece prin localitatea Balanesti.

Din punct de vedere geomorfologic zona aparține Depresiunii Subcarpatice Olteane, care face parte din marea depresiune Pericarpatica, reprezentând cea mai noua fasie a acesteia. Începând cu miocenul, aceasta zona capata caracter de avanfosa, iar umplutura saaspectul tipic de molasa.

La vest și la sud-vest Subcarpații Olteniei sunt delimitați de Valea Metrului, la sud de o linie ce unește Târgu Cărbunești cu Râmnicu Vâlcea, iar la est de Valea Oltului. Limita cu Carpații o formează un abrupt tectonic înalt de 300-400 m, care mărginește Depresiunea Subcarpatică propriu-zisă.

Subcarpații se caracterizează printr-o structură cutanată simplă, existând o mare concordanță între structura geologică și cea morfologică.

Apare pregnant un relief de culmi sau creste întrerupt de depresiuni și văi largi cu terase, favorizate de o mobilitate orogenică ridicată.

Depresiunile din nordul subcarpaților (de sub munte), separate între ele prin mici praguri, formează în ansamblu "Depresiunea Subcarpatică Olteană" care se dezvoltă de la Horezu până la Tismana. Spre sud se ridică dealurile subcarpatice interne Sporești-Săcel-Ciocadia.

În general, după poziție și aspect, în cadrul depresiunii intracolinare se disting următoarele compartimente: - depresiunea Ciuperceni-Câlnic - depresiunea Târgu Jiu-Bălăcești - depresiunea Câmpu Mare Perimetrul studiat face parte din depresiunea

Târgu Jiu-Bălăcești, care constituie principalul și cel mai larg compartiment al întregului uluc intracolar.

Lungimea depresiunii în linie dreaptă se apropie de 25 km, iar lățimea ei variază între 8 și 12 km.

În același timp, altitudinea sa oscilează mult, aceasta datorită atât diferenței mari de înălțime dintre fundul actual al depresiunii (minim 150 m) și cel inițial (treapta înaltă de 270 m), cât și de prezența arie de subsidență, situată central, către care înclină întregul relief din jur.

Compartimentul depresionar Târgu Jiu-Bălăcești are origine tectono-erozivă.

Structural corespunde unui sinclinal instalat între masivul cristalinomezozoic al Munților Vulcan în nord și depozitele mio-pliocene ale dealurilor subcarpatice în sud.

Ulterior, acest sinclinal este umplut cu sedimente, în urma acțiunii pluviale în cadrul bazinului hidrografic al Jiului.

Parametrii geotehnici recomandați

Parametrii geotehnici caracteristici recomandați sunt conform NP 122/2010 pentru fiecare strat în parte, pentru viitoarele lucrări de proiectare ce se vor realiza. Parametrii de calcul se vor corela conform SR EN 1997-1/2004.

Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: *Legea nr.575/noiembrie 2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 “Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului”.*

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

□ Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani;

Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g) pentru

cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani este de 0,15g;

Perioada de colț (T_c) a spectrului de răspuns este de 0,70 s;

- Inundații: aria studiată se încadrează în zone fără nici un risc inundații, conform hărților de hazard și risc la inundații întocmite de Administrația Națională APELE ROMÂNE (figura nr. 9, preluată de la următorul link <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>).
- Alunecări de teren: aria studiată nu se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare mare.
- Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 m iar din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, zona de calcul este $a_9 = 0.15 g$ și o valoare a perioadei de colț $T_c=0,7$ s; intensitatea seismică de calcul VIII, scara MSK, cu o pauză de revenire de 125 ani.

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, cu nr.cad. 35000, este situat în extravilanul Comunei Schela , având următorii vecini:

- la nord-est – Most. Diaconescu Ana;
- la sud-vest – Most. Rosulescu Constantin si Gelepu Constantin;
- la nord-vest – Most. Ceaureanu Toma;
- la sud-est – DE 7960

2.4. Circulația

Circulația rutieră – se va face printr-un drum balastat De 7960, acesta are legătură în partea de vest cu sat Turcinesti spre DJ664.

2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 7585,00 mp cu categoria de folosinta arabil, extravilan.

Bilanțul teritorial existent este: POT = 0,00%, CUT = 0,00.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă nu exista rețele de joasa tensiune si apa pentru racordarea amplasamentului la utilitati

2.7. Probleme de mediu

În prezent, zona este neexploatăată din punct de vedere al circuitului arabil (nu este îngărdită) sau din punct de vedere constructiv.

Pentru ca zona să devină pretabilă pentru zona de agrement este necesar trecerea acestei zone în intravilan.

În general, zona este în totalitate pretabilă pentru activitatea propusă – exploatare piscicolă și nu sunt probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent.

Investiția propusă nu va afecta negativ calitatea apelor subterane din zonă, sursa de apă pentru bazinele piscicole este de calitate superioară. Condițiile naturale de hrană și viață ale peștilor din bazinele piscicole nu vor modifica calitatea apei.

Pe perioada execuției bazinului se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- excavațiile vor fi limitate în adâncime până la cota stabilită prin proiectul tehnic de specialitate;
- pe amplasament, se va fixa o baracă tip container și un WC ecologic care va fi utilizat de către personalul care va lucra la realizarea investiției;
- în timpul excavațiilor nu se vor deversa reziduurile de carburanți și lubrifianti în apă, acestea vor fi colectate și depozitate corespunzător iar firma va deține substanțe absorbante;
- pentru asigurarea investiției se are în vedere împrejmuirea terenului.

Aerul poate fi afectat prin sursele de poluare reprezentate prin utilajele de excavare sau mijloacele de transport, cât și prin eliberarea în atmosferă a particulelor fine de praf ce pot rezulta în timpul operațiilor de excavare sau transport, dar efectul acestei afectări asupra mediului este mică iar asupra populației este nesemnificativă, deoarece amplasamentul este departe de zona rezidențială.

Pe lângă recomandările prezentate, pe perioada realizării investiției, se mai adaugă elemente suplimentare constând în:

- semnalizarea luminoasă a șantierului pe timp de noapte;
- informarea locuitorilor din zonele cele mai apropiate de zona obiectivului asupra activității desfășurate;
- este necesară realizarea verificărilor periodice a mijloacelor de transport;

- managementul reziduurilor va fi realizat în conformitate cu prescripție prezentate în documentațiile din faza DTAC sau PT, deoarece la o gestionare incorectă cantitatea acestora ar putea crește cu efect nociv;

- itinerariul autovehiculelor de transport (dacă este cazul) trebuie cu atenție studiat pentru a evita pe cât posibil disconfortul provocat de zgomot și vibrații iar autobasculantele trebuie să opereze, pe cât posibil, cât mai departe de așezările umane existente;

- stocarea materialelor trebuie să fie astfel realizată încât să acționeze ca o barieră de zgomot.

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea obiectivelor cerute în PUZ.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza iazul piscicol de agrement, care dorește exploatarea terenului (pe care îl deține) în mod eficient și dorește realizarea investiției propuse ca o posibilitate a eficientizării acestuia.

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

Realizarea investiției propuse nu afectează interesele populației din sat Sâmbotin și nici pe viitori investitori ai zonei învecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Structura, capitolele descriu prescripțiile generale, specifice zonelor funcționale și ale unităților teritoriale de referință.

După aproape 10 ani - prescripțiile rămân actuale.

Activitatea iaz piscicol se desfășoară pe terenuri libere (cazul de față), prin înlocuirea fondului existent, schimbarea de destinație a acestuia.

3.2. Etapele realizării investiției.

Suprafața studiată este de 7585,00 mp, din care suprafața de teren pe care se propune iazul este de 3684mp.

Amenajarea obiectivului presupune realizarea etapizată a următoarelor lucrări, dimensionate după scopul urmărit și anume:

- trasarea zonei de extragere agregate, conform planului de situație și materializarea lui pe teren prin bornare;
- excavarea propriu-zisă în cadrul fâșiilor, a agregatelor aflate, pe toată suprafața perimetrului de exploatare, pe direcția generală de avansare de la sud la nord;
- încărcarea agregatelor în autobasculante și transportul la stația de sortare.

Terenul se va decoperta pe o adancime de cca 10cm

Metodologia de exploatare este cea a fâșiilor cu lungime de până la 37 m (lungimea maximă a zonei de excavare), lățime de până la 20 m. Direcția de exploatare în cadrul fâșiilor va fi alternativă.

Lucrările de exploatare se vor desfășura în cadrul a două trepte descendente, cu următoarele elemente geometrice:

- excavare propriu-zisă în cadrul fâșiilor, a agregatelor aflate, pe toată suprafața perimetrului de exploatare;
- încărcarea agregatelor în autobasculante și transportul la stația de sortare.

Se va institui un pilier de protecție de minim 5m pe intregul contur la al iazului, pana la limita de proprietate delimitata in Plansa 3 de Reglementari, care sa asigure stabilitatea edificiului final si protejarea proprietatilor private din vecinatatea zonei studiate.

Localizarea proiectului.

- utilizarea existentă a terenului: terenul pe care se vor desfășura lucrările este situat în extravilan, având ca utilizări permise - lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățire a regimului de curgere a apelor nu se instituie zone de protecție din considerentele de mai jos:

- cursul de apă râul Jiu se află la o distanță de 272,00m față de zona unde se va face extragerea de agregate.

- Raul Jiu are un dig amenajat la o distanță de 153,00m

Caracteristicile impactului potențial

- mărimea și complexitatea impactului: impact relativ redus și local pe perioada execuției lucrărilor

- probabilitatea impactului: impact cu probabilitate redusă pe parcursul realizării proiectului, deoarece lucrările prevăzute nu vor afecta semnificativ factorii de mediu (aer, apă, sol, așezări umane), în condițiile respectării procesului tehnologic, luării tuturor măsurilor de protecție a mediului pentru evitarea producerii de poluări accidentale.

Condiții de realizare a proiectului :

Se vor respecta prevederile proiectului tehnic de refacere a mediului, după cum urmează :

- pentru reconstrucția ecologică se va utiliza materialul excavat din decopertare la nivelarea și compactarea taluzelor pentru a putea fi înierbate. Lucrările de excavație în treapta de copertă și cea de balast se vor executa la un unghi de taluz, taluz pe care se vor executa lucrări de terasare și umpluturi pentru stabilizare.

Grosimea materialului depus pe taluze va fi de cca. 0,30 m, și lățimea de 3 m păstrându-se unghiul de taluz (panta 1:1) spre interiorul excavației, la un grad de compactare minim de 90%.

Suprafețele taluzate, pe întreaga circumferință a excavației, vor fi înierbate, pentru a nu fi erodate de apă și precipitații.

Pe perioada de excavare se vor amplasa, un container mobil de cca. 15 mp pentru organizare de șantier și un wc ecologic, acestea putând fi păstrate de către titularul terenului și după terminarea procesului de extragere a agregatelor.

Pentru ridicarea potențialului iazurilor de agrement se pot amenaja locuri de campare.

Popularea iazurilor cu peste se va face cu puiet de crap și caras.

După finalizarea operațiilor se va executa o împrejmuire din stâlpi din țevă sau din beton, cu sârmă ghimpată sau racle din plasă sudată.

Caracterizarea privind activitatea de acvacultura (piscicultura)

Amenajările piscicole de tip sisteme extensive au de obicei o suprafață mare și adâncimi variabile, dictate de mediul înconjurător și este specific iazurilor.

În aceste amenajări se practică monocultura sau policultura. Popularea acestor sisteme de creștere este realizată la densități foarte mici, deoarece în acest sistem este caracteristică lipsa hrănirii suplimentare, peștii și animalele acvatice crescute hrănindu-se strict cu ce rezultă din productivitatea naturală.

Nu se intervine în vederea reproducerii, aceasta este întotdeauna naturală, în sistemele extensive. Periodic se poate interveni prin repopulări.

Producția este în general mică, rareori depășind 500 de kg/ha luciu de apă. Acești piscicultori se mulțumesc cu profit destul de redus în condițiile în care nici cheltuielile nu sunt mari. La noi în țară majoritatea amenajărilor piscicole bazate pe acest sistem au fost transformate în **stațiuni de agrement**, aici practicându-se în special **pescuitul sportiv**.

Această activitate de agrement pentru unii, este privită de alții ca o activitate de acvacultura, aducătoare de profituri însemnate. O zonă de agrement pentru pescuitul sportiv, se amenajează în locurile în care există o sursă de apă fie de suprafață fie din subteran.

Opțiunea pentru a înființa o „baltă” de pescuit vine din dorința de a folosi de multe ori corpuri de apă ce nu pot fi utilizate în acvacultură. Adică, acolo unde nu există posibilitatea umplerii și golirii totale a iazului, unde zona este prea aglomerată și expusă pentru a fi instalate în siguranță viviere, sau pur și simplu unde calitatea apei nu permite obținerea de producții semnificative de pește.

De multe ori, studiile au arătat că o asemenea afacere poate fi mult mai rentabilă decât o activitate de fermă de acvacultură. Și din punct de vedere al implicării efective, proprietarul unei zone de agrement pentru pescuitul sportiv, este mai puțin solicitat. El trebuie să se îngrijească în special de urmărirea efectivelor de pește din iaz, prin ținerea unei evidențe. Periodic, în funcție de succesul pescarilor, iazul trebuie repopulat cu aceleași specii și aproximativ aceleași cantități care au ieșit.

Alegerea tipului de populare

Popularea se poate realiza în monocultură (numai cu crap) sau în policultură (cu crap și una sau mai multe specii suplimentare). Monocultura poate fi simplă (crapei de aceeași vârstă) sau mixtă (crapei de vârste diferite).

Pentru o mai bună valorificare a resurselor trofice din iazuri piscicole, mulți piscicultori optează să realizeze policulturi fie cu specii pašnice sau cu specii răpitoare. Astfel se pot introduce pe lângă crap specii de pești pašnici, cum ar fi cteno, novac, sânger, care consumă hrană ce nu poate fi valorificată de crap, cum ar fi macroflora acvatică, zooplanctonul sau fitoplanctonul.

În cazul policulturii cu una sau mai multe specii pašnice, norma de populare pentru crap trebuie să reprezinte cel puțin 60% din totalul populației piscicole. Norma de populare pentru speciile suplimentare se stabilește în funcție de cantitatea elementelor trofice care pot fi valorificate de specia suplimentară.

În cazul policulturii cu specii răpitoare, se urmărește ca aceștia să „curețe” iazul de peștii debili și bolnavi din populația de crap dar să consume și peștii mărunți, sălbatici (oblete, porcușor, boarță, roșioară etc.). Pentru ca peștii răpitori să nu devină periculoși pentru populația de bază reprezentată de crap, trebuie respectate 3 condiții: răpitorii să dețină 2-10% din populația de bază, în funcție de specie; răpitorii să fie mai mici cu un an decât crapul; să nu se mențină alături de crapei, răpitori mai mari de 3 ani.

-Material de populare: specii de crap, rapitori si caras 50g/buc x1tona/ha.

-Productie preliminara: 500kg/ha luciu apa=500kg x9,9825ha=4991,25kg/luciu apa.

-Capacitate productie: din primavara pana in octombrie 27,73kg/zi

3.3. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T.
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);

- reglementări specifice detaliate.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Pentru zona studiată datorită implementării noilor obiective se remarcă schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta modificând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe specifice domeniului construcțiilor, ca de exemplu: accelerarea și extinderea procesului de urbanizare. Toate acestea se pot constitui ca surse de dezvoltare sau surse de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative. La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

P.U.G. este corelat realităților din teren. Desigur există o proporție între fracțiuni, iar mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor deduc proporții optime cerute prin P.U.G. și Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G.

Pentru imobilul propus a fi introdus în intravilanul localității Schela, sat Sâmbotin se prevăd următorii indici caracteristici ai P.U.Z.:

P.O.T. = 10,0 % C.U.T. = 0,10

Accesul la terenul studiat se va face din drumurile existente.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu energie electrică, iar construcțiile propuse pe amplasament nu necesită racorduri sau branșamente. Iluminatul pe timp de noapte se poate face cu proiectoare dotate cu panouri fotovoltaice și kit de baterii. Energia electrică dacă este necesară se va opta pentru generator pe benzină.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Pentru investiția propusă nu este necesară alimentare cu apă, dar necesită o rezolvare temporară pentru organizarea de șantier pe perioada realizării iazului.

Apa potabilă în cantitate de cca. 0,20 mc/zi se va asigura din zonă și se va depozita în recipiente etanșe (PET-uri) prevăzute special acestui scop. Aceasta va fi folosită în exclusivitate pentru consumul menajer (băut și spălatul corpului).

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea și evacuarea apelor uzate.

Pentru investiția propusă nu este necesară realizarea unei canalizări, deoarece procesul tehnologic nu generează deșeuri, dar, în perioada de execuție, este necesară o rezolvare temporară pentru organizarea de șantier, care va fi soluționată cu un wc ecologic.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Pentru investiția propusă nu este necesară alimentarea cu energie electrică, deoarece utilajele folosite, în timpul execuției, sunt acționate pe combustibil. Pentru organizarea de șantier pe perioada execuției, poate necesita o rezolvare temporară care poate fi realizată cu generator electric.

3.6.4. Telecomunicații

Nu este necesară telefonie fixă, telefonie mobilă Vodafone și Telecom se recepționează în bune condiții.

3.6.5. Alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Pentru investiția propusă nu este necesară. Pentru organizarea de șantier, pe perioada execuției, poate necesita o rezolvare temporară, pentru nevoi ocazionale (pentru necesarul preparării hranei calde la aragaz cu gaze), care poate fi rezolvată, folosind butelie GPL de dimensiuni și standarde aprobate ISCIR.

3.6.7. Gospodărie comunală - colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate.

Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din dezafectarea fondului silvic (tufăriș);
- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului .

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuintate la realizarea sistematizării pe verticală ;
- deșeurile menajere și solide se vor colecta în containere speciale și se vor colecta de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.
- deșeurile de tip gospodăresc uscate și umede sunt acumulate în containere închise, în pungi de plastic și se depozitează în europubele, care se vor ridica de către Regia de Salubritate, cu care beneficiarii vor stabili contracte de evacuare a deșeurilor, sau se vor evacua periodic prin grija beneficiarilor în locurile indicate de către Primărie.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.

- În procesele de realizare a studiului geologic ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecția mediului

Protecția calității apelor

- Apa de suprafață și apa subterană nu va fi afectată de realizarea și exploatarea investiției propuse – împrejmuire teren și spații anexe (container și cabină wc ecologică), sau a altor investiții care se pot realiza în viitor – locuri pentru campare.

- Prin activitatea de exploatare (prezența oamenilor la fața locului cu mașini personale), calitatea apei din zonă nu va fi modificată pentru că nu se vor deversa reziduurile de carburanți și lubrefianți pe teren, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și vor fi colectate și depozitate corespunzător.

- Apele de șiroire provenite din precipitații, vor fi colectate prin șanțuri de gardă, iar eliminarea materialului solid antrenat de ape se va realiza prin amenajarea de bazine de decantare. Apa acumulată în perioadele umede pe vatra tranșeelor va fi eliminată prin pante amenajate spre șanțurile de gardă, după ce în prealabil a fost decantată.

Protecția aerului

- Prin activitatea de execuție a investițiilor propuse, calitatea aerului nu va fi modificată pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării:

- utilajele de excavare, încărcare și transport vor avea revizia tehnică actualizată pentru ca emisiile de gaze de eșapare ale acestora să aibă un impact sub limitele admise supra factorilor de mediu;

- mijloacele de transport vor circula în perimetru cu viteză redusă, pentru a nu ridica în atmosferă particule fine de praf;

- pe perioadele de secetă beneficiarul va umecta drumurile de acces.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Prin activitatea de execuție, calitatea sunetului nu va fi modificată, pentru că se vor respecta următoarele măsuri de prevenire a poluării sonore:

- utilajele de excavare și transport vor fi în bună stare tehnică pentru a nu emite zgomote la funcționare peste limitele admise; nivelul de zgomot rezultat din acțiunea mijloacelor mecanice și a utilajelor este nesemnificativ, având în vedere poziția izolată a obiectivului;

- mijloacele de transport vor circula în zona locuibilă numai între orele 08,00 – 18,00 pentru a nu deranja locuitorii.

Protecția împotriva radiațiilor

Prin activitatea de execuție sau prin activitatea propusă nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

Protecția solului și a subsolului

Solul, în zona executării lucrărilor investițiilor propuse va fi afectat, dar zonele libere vor fi amenajate corespunzător. Subsolul nu va fi afectat.

Pentru reducerea efectelor nefavorabile asupra solului și subsolului se vor lua următoarele măsuri:

- solul se va colecta separat de restul materialului excavat și se va depozita corespunzător, pe un teren al proprietarului care a cedat terenul cu drept de folosință, în partea de est.

- rocile sterile excavate se vor depozita într-o haldă cu geometria asigurătoare, pentru prevenirea surpărilor.

- conturul bazinelor piscicole va avea geometria stabilită prin D.T.A.C. iar împrejmuirea terenului va respecta limita de proprietate. Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor grele cât și pentru realizarea sistematizării verticale a zonei.

Protecția așezărilor umane și a locuitorilor

Prin lucrările propuse, în corelare cu distanța față de cele mai apropiate gospodării, așezările umane nu vor fi afectate în ceea ce privește poluarea, având în vedere poziția izolată a obiectivului.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

3.9. Zone protejate cu valoare istorică

În zona studiată nu există subzone cu valoare istorică.

4. CONCLUZII

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- terenurile studiate sunt în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;

- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente – vecinătatea râului Jiu;

- se propune funcțiunea zona agrement.

- se propune o zona distincta pentru luciul de apa in suprafata de 98825mp

- se propune trecerea unei suprafete de 7585 mp din teren cu categoria de folosință arabil în teren destinat pentru agrement.

- Imprejmuirea terenului

- Popularea de catre beneficiar cu puiet de pește crap si caras.

Etapele de intervenție sunt următoarele:

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

Propunem Consiliului Local al comunei Schela aprobarea prezentului P.U.Z., cu măsurile ce decurg în continuare prin înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. ale Comunei Schela

BILANT TERITORIAL

SPECIFICATIE	mp	%
IAZ PISCICOL	5411,00 mp	71,34
ZONE DE CAMPARE SI WC ECOLOGIC	34,00 mp	0,41
PARCARE	167,00 mp	2,21
SPATIU VERDE	1973,00 mp	26,04
TOTAL	7585,00 mp	100,00

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

1. Obținerea avizelor de la organele teritoriale pentru utilități și de la Consiliul local al comunei Schela;
2. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

Aceasta se face în ședința Consiliului local al Comunei Schela, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Comunei Schela. Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Întocmit,
Ing. Jucătoru Ion

Șef de proiect,
Arh. Pasăre Viorel Dorel

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
- 2 Bază legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- ID - unități de producție și depozitare;

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Schela.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.C.L. 28/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism al Comunei Schela Legea nr. 50/1996 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ ȘI RLU

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

Regulamentul de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport. Nu există modificări până la 19 septembrie 2015.

- Legea nr. 20/2006, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea II: Apa cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 5/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea III: Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;

-
- Legea nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea IV: Rețeaua de localități cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 575/2001, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea V: zone cu risc natural, cu modificările și completările ulterioare;
 - Codul civil;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 184/2001, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – republicată cu modificările și completările ulterioare;0
 - Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
 - O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea „ței nr. 114/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
 - Lege nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;

-
- Ordonanța de urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul comun nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI privind aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G.R nr. 31/1996 privind aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții în domeniul turismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații cu modificările și completările ulterioare;
 - O.U.G. nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G.R. nr. 372/2004 privind aprobarea Programului Național de Management al Riscului Seismic, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000- Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism- Indicativ GM-007-2000, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general- Indicativ GP038/99, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal- Indicativ GM-010-2000, cu modificările și completările ulterioare;

-
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2006 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu- Indicativ G M 009 – 2000, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MTCT nr. 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul Ministerul Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute cu modificările și completările ulterioare;
 - O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului cu rectificările, modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 254/2010 pentru abrogarea Legii nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 107/1996 privind apele cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 45/1994 privind apărarea națională a României cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
 - O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu rectificările, modificările și completările ulterioare;
 - O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare;
 - O.G. nr. 2/2001, privind regimul juridic al contravențiilor cu modificările și completările ulterioare.

- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Nr. 462 din 1 iulie 1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare.

13. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat cu scopul obținerii Autorizației de Construire, având în vedere oportunitatea investiției pe amplasament. Potențialul de dezvoltare al zonei poate fi pus în valoare, iar reglementările stabilite prin prezentul regulament au fost formulate în acest scop.

Prezentul regulament se elaborează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu completările și modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) al HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, obiectivul de investiții nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată. Nu se impun norme speciale în afara celor prevăzute de Agenția de Protecție a Mediului conform decizia etapei de încadrare.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA

INTERESULUI PUBLIC

Pe toată durata de valabilitate a prezentei documentații de urbanism, se interzice amplasarea de clădiri având altă funcțiune decât cea prevăzută în PUZ.

În proiectare se va ține cont de toate reglementările legale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, de condiționalitățile cuprinse în acordurile și avizele obținute, precum și de reglementările locale în vigoare și ale prezentului regulament.

Pentru construcții cu caracter provizoriu se va respecta prevederile Legii nr. 50/91 și 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu completările și modificările ulterioare și a Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G., Comunei Schela.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

La realizarea noilor construcții și amenajări, se vor respecta următoarele reguli:

- În proiectare se va urmări ca orientarea spațiilor să respecte prevederile Regulamentului General de Urbanism

- Retragerile față de axele circulațiilor publice adiacente vor respecta profilurile reprezentate în planșa de Reglementări, în concordanță cu avizele administratorilor căilor de circulație adiacente;

- Toate construcțiile, circulațiile și amenajările: locurile de parcare, spațiile verzi și plantate, împrejmirile etc. vor fi proiectate și executate în conformitate cu reglementările legislației naționale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, precum și cu reglementările locale, cu respectarea acordurilor și avizelor obținute la faza Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcții, precum și de prevederile prezentului regulament, care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism;

- În cazul în care pe parcelele învecinate se solicită realizarea de construcții noi, este interzisă amplasarea acestora pe limita de proprietate către terenul care face obiectul prezentului PUZ;

- Orice intervenție în zonă se va autoriza doar în condițiile stabilite prin avizele impuse prin certificatele de urbanism.

- Se pot autoriza construcții noi care respectă LEGEA nr.287/2009 pentru aprobarea Codului Civil actualizat 2022 republicat, actualizat la zi și consolidat prin: Lege 138/2014 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe și a Legea 60/2012 privind aprobarea OUG 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, Monitorul Oficial 255/2012 Detaliile privind condițiile specifice de care trebuie să se țină seama la amplasarea și conformarea construcțiilor, amenajărilor și circulațiilor se vor stabili prin proiecte tehnice ce se vor autoriza în condițiile impuse prin acorduri/avize.

II.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

La realizarea construcțiilor se va respecta regimul de aliniere figurat în planșa de Reglementări cu linie întrerupta culoare roz.

La realizarea împrejmirilor se va respecta aliniamentul stabilit față de axele circulațiilor publice adiacente, conform profilurilor reprezentate în planșa de Reglementări, aliniament stabilit pe baza analizei situației existente, a funcțiunii propuse și respectiv a avizelor obținute.

II.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

Cladirile care se vor folosi pentru organizare de santier vor avea retragere minima de 0,60 m fata de limita de proprietate și 10,00 m față de luciul de apă.

I.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute conform destinației construcției.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a serviciului de salubritate.

- Parcarea în incintă se va realiza suprateran, cu asigurarea numărului necesar de locuri de parcare, cu respectarea prevederilor din PUG si RLU ale Comunei Schela.

- Staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice (în incintă).

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Pentru investiția propusă nu este necesară alimentare cu apă.

Apa potabilă în cantitate de cca. 0,20 mc/zi se va asigura din zonă și se va depozita în recipiente etanșe (PET-uri) prevăzute special acestui scop. Aceasta va fi folosită în exclusivitate pentru consumul menajer (băut și spălatul corpului).

Necesarul de apa menajera se poate asigura prin montarea unui bazin si a unui hidrofor.

Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea si evacuarea apelor uzate.

Pentru investiția propusă nu este necesară realizarea unei canalizări, în perioada de execuție, este necesară o rezolvare temporară pentru organizarea de șantier, care va fi soluționată cu un wc ecologic.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru investiția propusă nu este necesară alimentarea cu energie electrică. Iluminatul pe timp de noapte al incintei se poate face cu proiector led dotat cu kit de baterii și panou fotovoltaic. Pentru organizarea de șantier pe perioada execuției, poate necesita o rezolvare temporară care poate fi realizată cu generator electric. Se pot amplasa și panouri solare fotovoltaice pentru a menține o tensiune suficientă la pornirea instalației.

Nu se cunoaște soluția de racordare la rețeaua de joasă/medie tensiune din zonă. în intravilanul comunei Schela.

Telecomunicații

Nu este necesară telefonie fixă, telefonie mobilă Vodafone și Telecom se recepționează în bune condiții.

Alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru investiția propusă nu este necesară. Pentru organizarea de șantier, pe perioada execuției, și în timpul exploatării poate necesita o rezolvare temporară, pentru nevoi ocazionale (pentru necesarul preparării hranei calde la aragaz cu gaze), care poate fi rezolvată, folosind butelie GPL de dimensiuni și standarde aprobate ISCIR.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul trebuie să aibă acces direct sau prin artere de categoriile III sau IV la rețeaua de circulație majoră.

Amplasamentul este organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, astfel:

- Zona ocupată cu construcții
- Zona accese, alei, parcaje
- Zonă verde cu rol decorativ și de protecție
- Zona luciu de apă

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- În afara zonei construite se vor amenaja zone pentru circulații carosabile și pietonale, parcaje, precum și spații verzi.

- Aliniamente simple/duble cu rol de protecție și spații verzi amenajate conform RGU

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore.

Împrejmuirile la stradă nu vor avea soclu și va putea fi (semi) transparente, până la înălțimea de 1,80 m. După caz, împrejmuirea către căile de circulație majoră poate fi dublată de gard viu. Împrejmuirile perimetrice pot fi opace și nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m. Se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

II.10. FINISAJE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRI ȘI AMENAJĂRI

- Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor adăposti, cu finisaje de calitate, corespunzătoare zonei de agrement.

- Se recomandă utilizarea materialelor de construcție naturale, durabile și rezistente: lemn, piatră, metal.

- Materialele de construcție vor fi precizate prin proiectul tehnic, în concordanță cu necesitățile specifice funcțiunii propuse.

- Finisajele rămân la latitudinea proiectantului, dar se recomandă a fi de calitate, în concordanță cu statutul și poziția amplasamentului în cadrul localității.

- Proiectele tehnice vor urmări asigurarea unui iluminat corect și eficient, care să pună în construcțiile și vegetația.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III.11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

a. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe și funcțiuni complementare

În cadrul zonei studiate se propune trecerea terenului în Zona de agrement și asimilarea tuturor reglementărilor impuse acestuia cu particularitățile legate de zonele de agrement din Comuna Schela.

În comuna Schela este amenajată o zonă de agrement „Lacurile Sâmbotin,, o zonă de referință a Zonei de Agrement.

b. Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- accese pietonale;
- accese carosabile.
- spații verzi amenajate;
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții semipermanente

c. Utilizări permise:

- construcții cu regim de înălțime P, de tip container care să aibă H_{\max} (3,00 m la coamă) și aspect de rural (lemn);
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

d. Utilizări permise cu condiții:

NU este cazul

e. Interdicții permanente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt direct legate de activitatea permisă în zonă;

f. Înălțimea construcțiilor– în funcție de modul de estetizare ales, regimul de înălțime va fi parter cu H_{\max} admis de 3,50 m;

g. Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 10,00%**.

h. Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 0,10**.

Se propune crearea unui nou UTR2 pentru zona agement PUG Comuna Schela.

CONCLUZII:

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente – vecinătatea râului Jiu;
- terenurile studiate sunt în proprietate privată, conform actelor anexate în copie la documentație;
- se propune funcțiunea zona agement
- se propune trecerea unei suprafețe de 7585 mp din teren cu categoria de folosință arabil în teren destinat pentru zona agrement
- introducerea în intravilan a suprafeței de teren 7585mp
- imprejmuirea terenului

Etaple de intervenție sunt următoarele:

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor rutiere de acces auto și pietonal.

Propunem Consiliului Local al Comunei Schela aprobarea prezentului P.U.Z., cu măsurile ce decurg în continuare prin înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. ale Comunei Schela.

Se vor respecta cu strictețe reglementările privind suprafețele minime ale spațiilor de parcare și spațiilor verzi amenajat cu rol decorativ.

Se vor asigura prin proiectare toate măsurile de protecție a mediului și sănătății populației.

Pentru autorizarea oricărei lucrări de construire se vor respecta prevederile prezentei documentații și condițiile impuse prin avize.

Întocmit,
Ing. Jucătoru Ion

Șef de proiect,
Arh. Pasăre Viorel Dorel