

Memoriu

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **P.U.Z. - AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI**

Beneficiar : **S.C. PRODACVA CARISMA S.R.L.**

Proiectant : **S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**

Data : **2023**

OBIECTUL PUZ-ului :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **S.C. PRODACVA CARISMA S.R.L.**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI** și analizează zona aflata in extravilanul comunei Giuvarasti, judetul Olt, in suprafata de 37601.00 mp.

Terenul ce a generat **STUDIUL DE OPORTUNITATE** este in suprafata totala de **31770.00 mp** situat in extravilanul comunei Giuvarasti, cu deschidere la De98/2, avand nr. cad 51312

Folosinta actuala conform PUG – Ex - zona situata in extravilan, subzona Ex1 – zona destinata agriculturii

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine constructibil lotul, **PENTRU REALIZARE INVESTITIE - AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI** in com. Giuvarasti, jud. Olt.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de servicii din zonă.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- 11.00 m - V: nr. Cad. 52937
- 0.00 m - E: nr. Cad. 53177
- 6.00 m - S: nr. cad. 51313, 51314, 51315, 51316, 51317, 51318, 51319, 51320, 51321, 51322, 51323
- 6.00 m - N: De 98/2

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 01 din 10.03.2022** care precizează la **REGIMUL JURIDIC** următoarele:

Teren in suprafata de 31770.00 mp se afla in extravilanul comunei Giuvarest, avand numarul cadastral 51312/2023. Terenul apartine proprietarilor Petcu Vasilica si Petcu Tudorina face obiectul Contractului de superficie nr 622/17.02.2023 incheiat cu SC PRODACVA CARISMA SRL, cu valabilitate de 10 ani, pana la data de 31.12.2027.

Terenul nu este gravat de sarcini.

Regimul economic:

Categoria de folosinta: pasune – T7/3, P50/1, 52/1, 53/1, 54/1, 54/1/1 – conform Cartii Funciare nr. 51312/2023 UAT Giuvarasti.

Conform PUG – Ex - zone situate in extravilan, subzone Ex1 – zone destinate agriculturii.

Nu exista reglementari fiscale specific zonei.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Data fiind amploarea mică și funcțiunea concordantă cu a zonei, este necesar doar studiul din categoria studiilor cu caracter analitic „Aducerea la zi a suportului topografic și cadastral”.

Date statistice

Parcela studiata se afla in extravilanul localitatii si implicit neinteresanta statistic pana la data initerii P.U.Z.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate proiecte ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

Folosința actuală a amplasamentului

La momentul initerii PUZ zona este ocupată cu un teren extravilan in suprafata de **31770.00** mp conform actelor de proprietate, avand categoria de folosinta "pasune"

Pe terenul studiat nu exista constructii.

Se propune amenajarea unui iaz piscicol prin extragerea pietrisului si nisipului. Pentru realizarea iazului piscicol se vor realiza excavatii in terasa la distanta minima de circa 400.00 mp de contracanalul DMD al acumularii Izbiceni, se vor realiza diguri de contur, se vor inierba taluzurile si se va imprejmui incinta iazului piscicol.

In zona nu exista statie de distributie a carburantilor la autovehicule

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!

In zona nu exista sisteme de alimentare cu gaza petroliere sau linii electrice aeriene.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

PUZ-ul urmareste stabilirea obiectivelor, actiunilor si a prioritatilor reglementarilor de urbanism (permisiuni si restrictii), necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea functiunilor din zona studiata pentru **AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI.**

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism – PUZ –

Documentația este elaborată si finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea ;

Construcția proiectată încadrându-se în categoria "D" de importanță în conformitate cu HG 766 /NOV. 1997, grad de rezistență la foc -"IV"

5. BILANT TERITORIAL :

Se propune zona Ip- iaz piscicol

	EXISTENT	PROPUS
Zona iaz piscicol	0.00 mp	2700.00mp
Zona alei, drumuri, parcaje	0.00 mp	2813.00mp
Zona spatii verzi	0.00mp	1277.00mp
Zona dotari, servicii	0.00mp	680.00mp
POT maxim propus	0.00%	85.00%
CUT maxim propus	0.00	0.85

Fata de limita de proprietate nord zona de protectie este de minim 6.00m (De98/2)

Fata de limita de proprietate sud zona de protectie este de minim 6.00m (nr. cad. 51313, 51314, 51315, 51316, 51317, 51318, 51319, 51320, 51321, 51322, 51323)

Fata de limita de proprietate vest zona de protectie este de minim 11.00m.(nr. Cad. 52937)

Fata de limita de proprietate est zona de protectie este de 0.00m cu acordul vecinului (nr.cad. 53177)

Se propune împrejmuirea usoara a terenului.

Amenajarea iazului, după încheierea procesului de excavare a zonei, ca dotare pentru agrement va contribui în viitor la constituirea unui punct de atracție pentru activități care în prezent, nu sunt reprezentate pe teritoriul comunei Giuvărăști.

Circulații și accese:

Circulația pe parcela este asigurată de drumul de exploatare De 98/2, care stabilește limita de nord a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Echiparea edilitară:

În zona nu se găsesc utilități.

Deoarece rețelele electrice nu se vor realiza în sistem centralizat, beneficiarul este obligat să le racordeze la o sursă de energie electrică proprie – grup electrigen, ale cărui caracteristici vor satisface nevoile de consum de energie electrică.

Alimentarea cu apă tehnologică a iazului piscicol se va realiza din acviferul freatic.

Prevederi ale P.U.G.:

Zona este situată în extravilan, conform P.U.G.

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. (echipare de nivel teritorial) nu va afecta domeniul public (circulația pe drumul de exploatare) și nici dezvoltarea zonelor funcționale din intravilan.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

Probleme de mediu:

Funcțiunea propusă spre extindere în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității.

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice.

Localitatea Giuvărăști nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

1) Conform prevederilor art. 46, lit. F) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, la stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice precizăm că: zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2) Conform Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509 din iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003 precizăm următoarele: în zona studiată nu există sisteme din sectorul petrol și gaze naturale.

Obiectul studiului este rectificarea limitei intravilanului localității, adică crearea condițiilor din punct de vedere urbanistic și administrativ pentru dezvoltarea studiilor urbanistice și de arhitectură în acest sens.

Amplasarea unui obiectiv tip SEVESO exclusă de altfel, dată fiind necesitatea evoluției rezidențiale a zonei.

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!

Opțiuni ale populației:

Terenu din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Comunei Giuvărăști ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul Studiului de Oportunitate este și proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele PUZ-ului constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea eliminării disfuncționalităților caracteristice suprafeței. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Având în vedere că rectificarea intravilanului astfel încât să cuprindă și zona studiată este o intervenție cu impact relativ redus asupra configurației urbanistice a localității nu sunt necesare studii de fundamentare altele decât cele ce se referă la actualizarea documentației cadastrale.

Astfel, conturul și vecinătățile zonei studiate sunt în deplină concordanță cu studiile cadastrale ale fiecărei parcele în parte. Studiul de fundamentare referitor la situația cadastrală este concomitent cu P.U.Z.

Valorificarea cadrului natural:

Configurația terenului și structura acestuia fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și condiții bune de fundare ale terenului. Istoricul comunei Giuvarasti nu consemnează fenomene sau evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată ceea ce asigură condiții normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural. Comuna Giuvarasti nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nicio propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

Modernizarea circulației:

Dimensiunea și importanța urbanistică a zonei studiate nu reclamă preocupări și propuneri cu caracter de reglementare asupra circulației feroviare, navale sau aeriene.

Circulația pe parcela este asigurată de drumul de exploatare De 98/2, care stabilește limita de nord a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Intervenția propusă nu vizează intervenții la nivelul drumurilor care compun traseul de legătură cu De98/2.

Zona de circulație din interior va fi extinsă ca suprafață, lucru necesar datorită amenajărilor aferente funcționării iazului piscicol.

Se va asigura o zonă verde de protecție față de drum.

Amenajarea iazului piscicol nu presupune creșterea volumului de trafic rutier față de cel actual.

CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia și caile de acces pentru **AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI IN COMUNA GIUVARASTI, JUD. OLT**. Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși pentru această zonă.

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al com. Giuvarasti;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

