

# MEMORIU TEHNIC GENERAL

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **INITIERE PUZ AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI**

Beneficiar : **S.C. ECOMINERAL GRUP S.R.L.**

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

Data : **2024**

### OBIECTUL PUZ-ului :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **S.C. ECOMINERAL GRUP S.R.L.** in vederea realizării unei documentații de urbanism **INITIERE PUZ- AMENAJARE IAZ PISCICOL CU PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI** și analizează zona aflata in extravilanul comunei Slatioara, judetul Olt, in suprafata de 151110 mp.

Terenul ce a generat **PUZ-ul** este in suprafata totala de **15475 mp** situat in extravilanul comunei Slatioara, cu deschidere la De 197/8, avand nr. cad. 55586.

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

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare ale terenului studiat, si amenajarile realizate pe acesta, **PENTRU REALIZARE INVESTITIE AMENAJARE IAZ PISCICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI** in com. Slatioara, jud. Olt.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de functiuni de acest tip din zonă.

### Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- 6.00 m - N: nr. cad. 55587- teren arabil extravilan
- 6.00 m - S: nr. cad. 55587- teren arabil extravilan
- 6.00 m - V: nr. cad. 5587- teren arabil extravilan
- 10.00 m - E: De 197/8- drum de exploatare

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 gaze 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.

Teren in suprafata de 15.475 mp se afla in extravilanul comunei Slatioara, avand numarul cadastral 55586. Terenul care apartine proprietarului, **S.C. ECOMINERAL GRUP S.R.L** face obiectul Actului de Dezmembrare nr. 513 / 27.04.2022.

Terenurile nu sunt gravate de sarcini.

#### **Regimul economic:**

Categoria de folosinta: arabil – T 17/11, P 30/1/1, 30/2/1, 31/1, 31/2 – conform Cartii Funciare nr. 55586 UAT Slatioara

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 initierii PUZ zona este ocupată cu un teren extravilan in suprafata de 15.475 mp conform actelor de proprietate, avand categoria de folosinta "arabil"

Pe terenul studiat nu exista constructii.

Se propune amenajarea unui iaz piscicol prin extragerea balastului. Suprafata totala a iazului piscicol va fi de 11045 mp. Pentru realizarea iazului piscicol se vor realiza excavatii, se vor realiza diguri de contur, se vor inierba taluzurile si se va imprejmuia incinta iazului piscicol.

Accesul se va face din drumul de exploatare De 197/8, pe latura de est a parcelei.

#### **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 și 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 Se propune zona EX6A- zona destinata agriculturii, subzona exploatare agregate minerale si agrement**

Sup totala teren = 15475 mp

	EXISTENT	PROPUS
Zona iaz piscicol	0.00 mp	11045.00mp
Zona alei, drumuri, parcaje	0.00 mp	2840.00mp
Zona spatii verzi	0.00mp	1370.00mp
Zona dotari, servicii	0.00mp	220.00mp
POT maxim propus	0.00%	72.00%
CUT maxim propus	0.00	0.72

- P.O.T. maxim admis• 75,00 %
- C.U.T. maxim admis -0,75:
- Hmax : nu este cazul, fiind vorba despre un iaz piscicol, înălțimea maximă se poate da la wc ecologic și anume H=2.0m

Fata de limita de proprietate nord zona de protecție este de minim 6.00m (proprietate privată)

Fata de limita de proprietate sud zona de protecție este de minim 6.00m (nr.cad. 55587)

Fata de limita de proprietate vest zona de protecție este de minim 6.00m.(proprietate privată)

Fata de limita de proprietate est zona de protecție este de minim 10.00m – DE197/8

**Se propune împrejmuirea ușoară a terenului.**

**Circulații și accese:**

Circulația pe parcela este asigurată de drumul de exploatare De 197/8, care stabilește limita de est a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Locurile de parcare se vor amplasa în interiorul parcelei studiate.

**Echiparea edilitară:**

Sistemul individual de alimentare cu apă pentru spalarea agregatelor (bazin sapat cu H=6M) nu va trebui să respecte prevederile Codului Civil (art.610), deoarece va fi folosită exclusiv ca apă tehnologică și nici nu există în zona sursă de poluare, dotarea se va face cu o toaletă ecologică cu o capacitate de înmagazinare de 1 mc, care va fi vidanțat de către o firmă specializată conform codurilor CAEN, pe baza unui contract de servicii de vidanțare.

**Prevederi ale P.U.G.:**

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

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. nu va afecta domeniul public (circulația pe drumul de exploatare) și nici dezvoltarea zonelor funcționale din intravilan, terenul aflându-se la o distanță de peste 400 de m față de intravilanul propus.

**Conform P.U.G al comunei Slatioara, terenul reglementat se afla în afara zonei "cu interdicție de exploatare a agregatelor și de amenajare de iazuri piscicole – altele decât cele existente la o distanță de 400 m față de 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 Slatioara 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.

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

**In zona nu există stație de distribuție a carburanților la autovehicule**

**Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!**

**In zona nu există sisteme de alimentare cu gaze 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.**

#### **Optiuni ale populației:**

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Comunei Slatioara 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 PUZ este și proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele studiului de oportunitate 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 amenajarea iazului piscicol 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. Istoricul comunei Slatioara 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 Slatioara 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 197/8, care stabilește limita de est a parcelei ce a generat PUZ-ul.

#### **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 realizarea documentației de urbanism **PUZ- AMENAJARE IAZ PSICICOL PRIN EXTRAGEREA PIETRISULUI SI NISIPULUI**. 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 funcțiuni de acest fel din zona.

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

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

Întocmit,

arh.urb Angela Busca

**S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.**

arh.urb Angela Busca

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

